COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DI STRADA DEL CERQUETO

Committente:

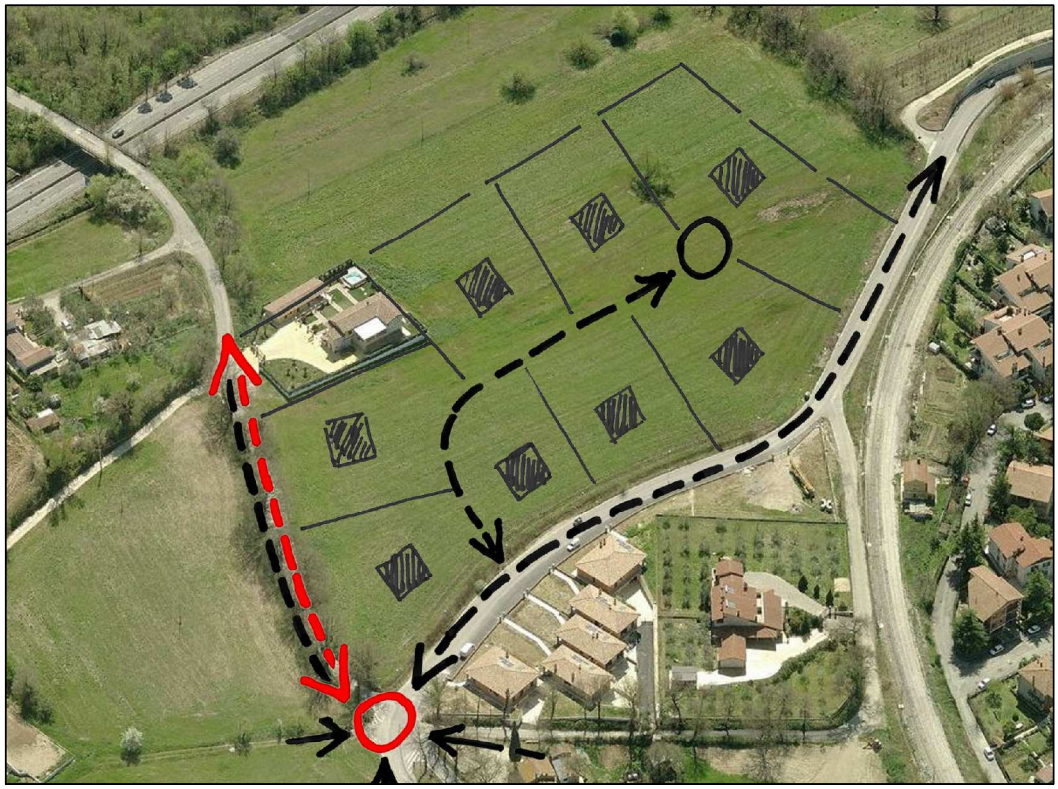
Prosperini Costruzioni
di Prosperini Moreno e Luciano s.n.c.

Spazio a disposizione per bolli, protocolli, timbri, etc.

Progettazione:

L'ARCHITETTO
S T U D I O

Arch. Bruno Manciucca
Via del Maglio, 6 - 05100 Terni
t 0744.401429 f 0744.460790
studiomanciucca@gmail.com
bruno.manciucca@archiworldpec.it



Dati catastali:

F. 69 p.lle 1083
1091
1093*

*propr. Comune di Terni, usufrutto Berlutti/Franchi

Scala rappresentazione:

--

Elaborato:

Relazione tecnica

V. 2 Rev. 2 - Aprile 2014

Elaborato num.:

REL

RELAZIONE

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO EDIFICATORIO COMPRESO TRA VIA DEL CERQUETO,VIA C.A. DALLA CHIESA ED IL R.A.T.O, CON ADEGUAMENTO VIARIO DI STRADA DEL CERQUETO.

1. PREMESSA

La presente proposta di Piano attuativo, nasce dall'esigenza di trovare una soluzione al problema causato dall'inadeguatezza della viabilità di strada del Cerqueto, strada che collega da sempre la zona periferica di Borgo Rivo - Piedimonte, che negli ultimi tempi ha conosciuto un notevole e rapido sviluppo urbanistico e che passando dalla zona degli uffici finanziari di via Bramante, conduce fino al centro città.

Partendo da questa ormai improrogabile necessità e facendo riferimento alle N.T.A. di PRG *art. 96,* che per le aree aventi destinazione Urbanistica *Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(B))",* prevede la possibilità di intervenire in modalità perequativa, proponendo cioè interventi residenziali in cambio della realizzazione di opere di rilevanza pubblica, come nel caso in questione.

La soluzione a codesto problema, più volte segnalato all'A.C., è rappresentato dalla proposta presentata dapprima dalle Sig.re Berlutti Giovanna, Berlutti Francesca e Franchi Clara in qualità di proprietarie delle aree confinanti su entrambi i lati con strada del Cerqueto e dalla ditta Prosperini Costruzioni di Prosperini Moreno e Luciano Snc, intervenuta successivamente in qualità di promittente acquirente dell'area e nuovo proponente del P.A. che dichiarano, la volontà a cedere gratuitamente l'area impegnata dal tracciato, ed a realizzare a proprie spese il raddoppio della corsia della strada stessa.

A ristoro dei costi che si dovranno sostenere per l'adeguamento viario e la conseguente cessione gratuita delle aree interessate, le proponenti avanzano una proposta di P.A. per la realizzazione su parte dell'area di proprietà, di un insediamento residenziale con le quantità e modalità di seguito esposte.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

L'area interessata dal P.A. è prevalentemente agricola, ma localizzata fuori dal perimetro delle aree sottoposte al vincolo paesaggistico ed è distinta in catasto dei Terreni al F. 69 p.lla 1083 di proprietà di Berlutti Giovanna, p.lla 1091 stesso foglio intestata a Berlutti Giovanna per complessivi mq. 22.740,00 oltre a parte della p.lla 1093, di proprietà del Comune di Terni, esterna all'area interessata, ma ad essa confinante, dove verranno realizzati dei parcheggi a cura e spese delle proponenti. Da verifiche catastali effettuate su tale particella risulta un disallineamento della ditta intestataria in quanto la ditta Berlutti/Franchi risulta erroneamente usufruttuaria, mentre nel contratto d'acquisto del Comune di Terni non se ne fa menzione.

L'area inserita nel nuovo PRG parte operativa come "*Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(B))*" normata dall' Art.96 che identifica le aree comprese in questa destinazione urbanistica come comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale individua aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado, dovuto a molteplici fattori. Nel caso specifico nelle zone RB -Rivo devono essere protetti i filari arborei lungo le strade e la vegetazione ripariale.

Tali zone sono soggette a studio Urbanistico - Ambientale di varia iniziativa, tendente a salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali oliveti, i filari ed elementi arborei. Nella redazione del P.A. recitano le norme tecniche di attuazione, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità.

La Norma prevede che nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone, come in questo caso avanzino proposte perequative che riguardano aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per quelle particolari zone.

La pianificazione si esercita con P.A. di iniziativa privata finalizzato allo studio degli aspetti sopra evidenziati ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo e del paesaggio e può prevedere un incremento volumetrico massimo del 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della LR n.11/2005.

La perimetrazione dell'Ambito Territoriale di riferimento, come si evince dagli elaborati allegati, prende in considerazione una vasta zona, comprendente anche le aree di proprietà delle proponenti, ed altre omogenee tra loro per destinazione urbanistica, caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

3 AMBIENTE E PAESAGGIO.

L'area oggetto d'intervento , che ha conosciuto nel tempo vicende agricole alterne, comunque mai utilizzata dal punto di vista agricolo con modalità intensiva, per ragioni sia di frammentazione delle proprietà che di crisi del mercato agricolo, rimanendo così inutilizzata ed incolta . Lo scenario che si presenta anche nell'intorno, vede la presenza di fabbricati disposti al massimo su due livelli con giardino più o meno grande, isolati o organizzati in gruppi, non intensivi con tipologia a villino, a ridosso del centro abitato di Borgo Rivo, che pur avendo la destinazione urbanistica di zona " agricolo in senso lato" appare ormai compromessa a tale uso per la presenza di insediamenti residenziali. Il tessuto urbano circostante non offre riferimenti utili in grado di generare, organizzare e gerarchizzare un'iniziativa come quella che andiamo a proporre, tranne che per la determinazione della tipologia edilizia.

L'area si presenta come una "campagna" non sottoposta a vincolo paesaggistico ,disposta su un leggero pendio che scende da Sud a Nord, delimitata dalla strada di Cerqueto, marcata da un doppio filare di roverelle che conduce verso gli uffici finanziari, dal raccordo Terni – Orte. da altre aree agricole fino alla ferrovia della Centrale Umbra ,da via C.A. Dalla Chiesa che separa l'area in questione da una recente lottizzazione, caratterizzata da villini mono e bifamiliari.

L'area appartenente ad altra proprietà p.lla 124 stesso foglio, confinante con l'intervento proposto, presenta un modesto scostamento tra la reale posizione della recinzione esistente, dai limiti castali. Per quanto sopra, i limiti del P.A. sono stati individuati senza che questi interferissero con le proprietà altrui.

4 PROGETTO

4.1. Criteri progettuali

Nel rispetto dell'art. 96 comma 5.2 delle NTA del PRG si è indagato un Ambito Territoriale di riferimento, della zona omogenea *Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(B))* di mq. 481.454 totali ,verificandone la cubatura in essa presente (tav. 1) riscontrata in mc. 37.254,00.

In base alle norme vigenti, esiste la possibilità di incrementare la cubatura esistente di ulteriori mc. 5.588,00 pari al 15% dell'esistente. Di tale quantità disponibile si intende usufruire di un massimo di 2.500,00 mc.. Si evidenzia il fatto che le promotrici del P.A., all'interno dell'Ambito Territoriale di riferimento di mq. 481.454,00 sono proprietarie di aree per un totale di mq. 115.496,00.Come primo atto conoscitivo si è attentamente indagato il piano debolmente inclinato da Sud a Nord, sul quale si prevede di appoggiare i sedimi dei fabbricati, che verranno localizzati ai margini della strada esistente di via C.A. Dalla Chiesa .

La scelta progettuale avanzata è in grado di sfruttare al meglio l'esposizione Est-Ovest degli

edifici. L'area impegnata dall'edificazione che è parte della proprietà, ha una superficie di circa 22.740 mq. ed è stata suddivisa in una maglia di n. 8 lotti di circa 1.800/2.300 mq. cadauno, che consentirà di distribuire la volumetria assentita in maniera discreta senza un eccessivo consumo di territorio. Gli edifici che potranno contenere più di una U.I., compatibilmente con la cubatura disponibile ed i sedimi di massimo ingombro si svilupperanno al massimo su due piani fuori terra oltre i quali si potrà prevedere tuttalpiù un'altana ,o una torre piccionaia. All'occorrenza potrà anche essere realizzato un livello interrato con destinazione garage-cantina. Negli elaborati di Piano viene proposto a titolo di esempio tipologico due schemi di residenze, una disposta su un piano fuori terra ed un'altra su due piani. Sarà' possibile in fase esecutiva apportare modifiche agli schemi tipologici proposti, purché venga rispettato il sedime di massimo ingombro dei fabbricati. La sagoma dovrà comunque essere anch'essa ispirata alla massima semplicità prendendo spunto dai fabbricati realizzati nella zona pedemontana.

4.2. Viabilità

Attualmente l'area è raggiungibile attraverso la viabilità comunale già menzionata sufficiente a sopportare il modesto aumento del carico urbanistico previsto dall'intervento. Nonostante ciò, la ditta attuatrice come detto propone di adeguare la strada del Cerqueto ora percorribile con molte difficoltà per il tratto che porta verso il centro città, per la presenza di roverelle su entrambi i lati che ne limitano la sezione, di fatto è utilizzata come una strada con due sensi di marcia senza però averne le dimensioni necessarie.

Tale soluzione prevede la realizzazione del raddoppio della carreggiata, utilizzando parte dell'area di lottizzazione e salvaguardando le roverelle esistenti come da progetto di massima allegato. Tale soluzione verrà realizzata a cura e spese della ditta proponente e comunque a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione 1^ e 2^. In tale modo si otterranno due distinte corsie di marcia che andranno ad eliminare gli attuali inconvenienti dovuti all'attuale utilizzo, con una sezione stradale totalmente inadeguata.

Da una attenta analisi dei luoghi si è verificato che la realizzazione dell'adeguamento alla viabilità di strada del Cerqueto verrà di fatto realizzata, la dove lo zoning di PRG indica la presenza di " vegetazione ripariale e filari arborei ", ma come detto, l'adeguamento viario non interferirà né modificherà in alcun modo le reali presenze arboree, in quanto la nuova viabilità costeggerà le alberature presenti.

E' opportuno precisare che il nuovo tratto di viabilità non costituisce variante al PRG , in quanto trattasi di opera di urbanizzazione all'interno del nucleo edificatorio che verrà successivamente ceduta all'A.C. secondo le modalità stabilite nello schema di convenzione che verrà allegato .

La viabilità interna di lottizzazione a servizio dei fabbricati residenziali, così come gli accessi ad alcuni lotti verrà realizzata da via C.A. Dalla Chiesa e terminerà con un cul de sac, ed avrà una sezione tale da poter realizzare due corsie come da schema allegato.

4.3. Le residenze

Le residenze dovranno essere pensate ed ispirate alla massima semplicità architettonica e funzionalità abitativa , come si richiede ai fabbricati residenziali ambientati in contesti "agricoli e paesaggistici".

Nelle tavole allegate al P.A., i sedimi dei fabbricati, così come gli schemi delle tipologie edilizie proposte sono puramente indicativi, sono invece prescrittivi i sedimi di massimo ingombro indicati nelle planimetrie.

Ciascuno dei fabbricati disporrà di un ampio giardino che dovrà essere arredato e piantumato con piante di tipo autoctono. Qualora venissero realizzate opere pertinenziali come barbecue, piccoli manufatti per ricovero animali, ecc., questi dovranno essere debitamente schermati con del verde.

I posti auto esterni il cui posizionamento verrà precisato nella stesura degli esecutivi di ciascuna delle residenze, potranno essere sormontati da una tettoia anche fotovoltaica o una pergola in legno con ombreggianti, purché possibilmente schermati verso l'esterno con una cortina di verde. I posti auto esterni, se non previsti complessivamente nel progetto esecutivo dell'intero intervento, potranno essere realizzati singolarmente per ciascun lotto con accordo tra le parti anche a confine. Là dove necessario

potranno essere realizzati dei locali totalmente o parzialmente interrati , ad uso cantina-garage, purché vi sia corrispondenza tra la pianta dei locali interrati ed il sedime delle residenza soprastante. Il collegamento verticale tra i garage interrati e i livelli residenziali, qualora venisse realizzato dovrà essere garantito per l'interno dal prolungamento del vano scala / ascensore all'interno e da una rampa carrabile aventi il 18% di pendenza massima per l'esterno. Questo "modello" residenziale trae notevole vantaggio dall'organizzazione del verde; il concetto infatti è quello di dotare i piani terra di un ampio spazio verde e di sviluppare così un atteggiamento di unità abitative contenute nella superficie, ma molto trasparenti verso l'esterno. i piani terra infatti, interpretati architettonicamente sono caratterizzati da una serie di elementi, catalizzatori e diffusori di luce naturale, così come i livelli superiori. I materiali da utilizzare per attribuire alle abitazioni questo carattere naturalistico saranno; intonaco, pietra, mattone a faccia vista, rame, corten , legno etc.

Un'attenzione particolare dovrà essere adottata nei progetti esecutivi per sviluppare il concetto di sostenibilità energetica, che nel caso specifico dovrà essere spinta al massimo livello adottando tutti quegli accorgimenti (raccolta della acque meteoriche, uso di pannelli fotovoltaici per l'illuminazione della parti condominiali e non , riscaldamento a pavimento, serre, caldaia a condensazione, ecc), in grado di ottimizzare i consumi, e far sì di poter attribuire alle abitazioni la classe energetica "A". I vani scala verranno utilizzati come camini per l'espulsione dell'aria calda in eccesso e in generale per il ricircolo d'aria, mentre alcuni dei volumi vetrati che potranno essere realizzati, funzioneranno come serre per il soddisfacimento del fabbisogno energetico d'inverno, restando in ombra durante la stagione estiva, anche grazie a piantumazioni caduche posizionate allo scopo. In relazione alla inesistenza di impianti fognari in prossimità dell'area di intervento, verrà installato un depuratore biologico anaerobico adeguatamente dimensionato, gli scarichi risultanti verranno convogliati direttamente nel corpo ricettore delle acque meteoriche esistente come previsto dalla legge..

4.4. Modalità di attuazione

L'intervento edificatorio che si va a proporre, è la naturale evoluzione di una progettazione che ha fatto della relazione fra la salvaguardia dell'ambiente circostante, la funzionalità dell'intervento nonché la risoluzione delle problematiche legate all'adeguamento delle viabilità, la sua stessa ragione d'essere.

Si propone quindi un P.A. di iniziativa privata che ha preso le mosse dallo studio di un Ambito Territoriale di riferimento, che disciplinerà la realizzazione dei fabbricati con destinazione residenziale e l'adeguamento viario già descritto. La realizzazione dei fabbricati potrà essere autorizzata dall'A.C. con intervento edilizio diretto dei proponenti o aventi causa , nel rispetto dei parametri indicati nelle N.T.A..
Si riportano i dati tecnici.

DATI TECNICI

Sup. Ambito Territoriale di riferimento	mq 481.454
Cubatura esistente all'interno	mc 37.254
Incremento volumetrico ammesso dall'art. 96 NTA-PRG (15%)	mc 5.588
Superficie di proprietà dei soggetti proponenti all'interno dell'Ambito Territoriale	mq 115.496
Superficie territoriale interessata dal Piano Attuativo	mq 22.740
Superficie sistemazioni extra comparto	mq 1.553
Dotazioni Territoriali	mq 1.464
Aree da cedere (compresa scarpata laterale esistente)	mq 2.106
Volumetria di progetto	mc 2.500 + 25%

La ditta proponente

Il Progettista
Arch. Bruno Manciucca