COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO COMPARTO PEREQUATIVO
RES 69 (ART.64 N.T.A.) STRADA DI PERTICARA
AL FOGLIO 183 MAPPALE 355p.

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROPRIETA': CATOZZI PAOLO

TERNI. GIUGNO 2011

GIORGIO TRABALZA
architetto

5 viale del cassero 05100 terni 0744 400386 info@trabalzaarchgiorgio.191.it

Oggetto: **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA** Piano Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art.31 della L.R. 11/2005 comparto perequativo 62 - RES69 (art. 64 N.T.A.) sito in Strada di Perticara al Foglio 183 mappale 355.
Proprietà: Sig. Catozzi Paolo.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A – AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO

L'area interessata dal Piano Attuativo risulta individuata nel comparto perequativo 62 - RES69(art. 64 N.T.A.), strada di Perticara, interessa l'area censita al N.C.E.U del Comune di Terni al foglio 183, particella 355 di proprietà del Sig.:

- **Catozzi Paolo** nato a Terni (TR) il 20.12.1940, domiciliato a Terni, viale del Cassero, 7, c.f. CTZ PLA 40T20 L117R;

  che ha la consistenza di mq. 2730.00.

B – DESCRIZIONE DEL SITO

L'area interessata dall'intervento è situata nella prima periferia della città di Terni, in località Valenza, ed è classificata dal vigente P.R.G. nel seguente modo:

- Zone C – Art. 64 N.T.A. – Insediamenti residenziali di espansione (C1 – i.f. 1.0 mc/mq);
- Zone G – Art. 127 N.T.A. – Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV);
- Zone S – Art. 128 N.T.A. – Viabilità.

Il perimetro che la definisce è rappresentato lungo il lato nord da lotti già edificati, lungo il lato est da area libera con medesima destinazione urbanistica, lungo il lato sud da area agricola con insistente fabbricato e lungo il lato ovest dalla strada comunale di Perticara.
Tale area, disposta lungo una pendenza di circa il 10% da sud a nord, è parzialmente edificata.

C – DESCRIZIONE DELL'ESISTENTE

Nell'area dell'intervento insistono due manufatti a destinazione magazzino (cat. C/2), di consistenza rispettivamente pari a mq. 28.00 e mq. 47.00.
Il primo manufatto sarà conservato nella volumetria, trasformato nella destinazione d'uso ed ampliato così da costituire un'U.M.I., mentre il secondo manufatto verrà demolito perché interessato dalla strada di lottizzazione.
In virtù della collocazione urbana risultano presenti le linee tecnologiche relative alle reti elettriche e d'illuminazione pubblica, l'utenza Telecom, nonché la rete gas, l'acquedotto pubblico e il collettore fognario.
In fase esecutiva sarà necessario prendere contatto con gli enti erogatori al fine di definire gli allacci delle utenze necessarie.

D – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Lo spostamento delle perimetrazioni all'interno del comparto, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2005, conserva inalterate le quantità di ogni singola destinazione fissate dallo strumento urbanistico generale vigente ed è legato alla necessità di conservazione del volume esistente.

Si rende necessario modificare l'andamento della viabilità prevista dal P.R.G. in quanto, tale viabilità risulta posizionata a ridosso del fabbricato esistente, erroneamente ubicato nello stesso strumento urbanistico, che non si intende demolire, riducendo quasi completamente lo spazio fra il fabbricato e la viabilità stessa, e limitando fortemente la possibilità di realizzare un ampliamento del fabbricato.
A seguito di tale variazione, lo studio plani-volumetrico articola l'intervento in tre U.M.I. (U.M.I. 1, U.M.I. 2 e U.M.I. 3):

- l'U.M.I. 1 prevede la realizzazione di un intervento plurifamiliare (due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato) per un totale di mc. 1544.00+10%;
- l'U.M.I. 2 prevede il mantenimento del manufatto autorizzato di mc.75.60 (approvazione nota n. 11465 del 24/09/1980) e un ampliamento per un totale di mc. 210.00+10%;
- l'U.M.I. 3 prevede la sistemazione a verde pubblico (GV) e la realizzazione della viabilità interna al limite d'intervento.

Secondo i parametri di piano le U.M.I. 1 e U.M.I. 2 saranno dotate di un parcheggio pubblico, nella misura di mq. 77.60, prospiciente la viabilità di progetto, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, e di alberi ed arbusti così come meglio descritto nell'elaborato grafico allegato (tav. 01).
Per quanto concerne il R.R. n. 7 del 25/03/2010 (parcheggi pertinenziali privati art.11 co.7), è stato previsto l'inserimento di parcheggi interrati nel sedime dei fabbricati dell'U.M.I. 1 e dell'U.M.I. 2.
Alle due U.M.I. sopra descritte si accede dalla strada di lottizzazione che, derivando dalla strada comunale di Perticara, si immette quasi a 90 gradi sul lotto oggetto d'intervento attraversandolo fino al confine est.
Ai lati della strada di piano verrà posizionata una fascia di verde che, se pur di modesta entità, fungerà da filtro con l'intervento sul lato ovest.
La destinazione d'uso dell'intervento è residenziale.

E – SCELTE PROGETTUALI – CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E DIMENSIONALI

La superficie totale di proprietà è pari a mq. 2730.00.
Questa superficie è suddivisa in una porzione fondiaria (C1) pari a mq. 1754.00, che determina la quantità edificatoria e il sedime dei fabbricati di progetto, in una porzione con destinazione verde (GV) pari a mq. 490.50 e in una porzione con destinazione viabilità (S) pari a mq. 329.50.
Vi è inoltre una porzione di area con destinazione viabilità (S) esterna al comparto perequativo ma compresa nell'intervento, pari a mq. 95.50.
La superficie fondiaria, dunque, consente per l'i.f. di 1.0 mc./mq. + 10% una volumetria di mc. 1929.40.
La volumetria massima consentita dallo strumento urbanistico determina l'acquisizione o la compensazione economica per il lottizzante, di una superficie esterna al comparto di mq. 934.00 da destinare a verde (GV), tale da soddisfare l'indice di perequazione previsto pari allo 0.5 mc/mq.
Tale superficie verrà compensata economicamente all'Amministrazione Comunale dal soggetto attuatore in fase di convenzione.
Ciò premesso, il Piano Attuativo, come già detto, individua tre Unità Minime di Intervento.
L'U.M.I. 1 prevede la realizzazione di un edificio composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra, che ospiteranno alloggi in linea articolati su piano terra e piano primo.
Il piano seminterrato è realizzato ai sensi dell'art. 55 co.18 N.T.A. del P.R.G. che recita "*nei terreni in pendenza, dove la differenza delle quote del sedime del fabbricato da edificare, a monte e a valle, sia tale da permettere la costruzione di un piano, esso potrà venire consentito oltre il numero ammesso, ferma restando la cubatura massima prescritta e di competenza del lotto*".

L'U.M.I. 2 prevede la trasformazione in residenza del manufatto esistente, con un ampliamento.
Porzione dei piani seminterrati dei fabbricati di progetto delle U.M.I. 1 e U.M.I. 2 sarà destinata a garages, così da soddisfare il R.R. n. 7 del 25/03/2010 recante le dotazioni territoriali e funzionali minime per insediamenti residenziali.
L'U.M.I. 3 prevede la sistemazione a verde pubblico (GV) e la realizzazione della viabilità di lottizzazione interna al limite d'intervento. Tale U.M.I. sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
- U.M.I. 1
La nuova volumetria di progetto è pari a mc. 1544.00+10%.
L'ipotesi progettuale proposta prevede la realizzazione di un unico edificio.
L'intervento prevede la realizzazione di garages e cantine ubicati al piano seminterrato di h=mt. 2.50.
Il fabbricato consta di due piani fuori terra con destinazione residenziale distribuiti da vani scala.
Negli alloggi previsti potranno essere realizzati soppalchi secondo le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.
- U.M.I. 2
La nuova volumetria di progetto (esistente + ampliamento) è pari a mc. 210.00+10%.
L'ipotesi progettuale proposta prevede la realizzazione di un unico edificio.
L'intervento prevede la realizzazione di garages e cantine ubicati al piano seminterrato di h=mt. 2.50.
Il fabbricato consta di unico piano fuori terra con destinazione residenziale.
Negli alloggi previsti potranno essere realizzati soppalchi secondo le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

La raccolta dei rifiuti avverrà lungo la strada di Perticara nelle sedi già presenti.
Il trasporto pubblico urbano ed extraurbano è già esistente nella zona, con presenza di fermate lungo la strada di Valenza.
Sul terreno vi è modesta presenza di alberi da frutto che verranno sostituiti e/o integrati secondo i parametri di piano (alberi di alto fusto + arbusti).
Nello specifico, il verde da impiantare nell'area interessata dal piano è indicato nella planimetria di progetto (tav.01).

F – LIMITE INTERVENTO
L'intervento, oltre al nucleo edificatorio individuato nel PRG, prevede anche la realizzazione della viabilità di piano (S) e di uno spazio destinato a verde pubblico (GV), da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
Il Piano Attuativo prevede quindi:
- cessione dell'area per la realizzazione della viabilità interna al comparto perequativo per mq. 329.50;
- cessione dell'area per la realizzazione della viabilità esterna al comparto ma compresa nell'intervento (strada di Perticara) per mq. 95.50;
- cessione dell'area per la realizzazione del parcheggio pubblico di mq. 92.00, ubicati per mq. 57.50 nel lotto fondiario C1, e per mq. 34.50 nel verde pubblico attrezzato GV;
- cessione dell'area per la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi per mq. 490.50.
Pertanto, l'area complessiva di proprietà del lottizzante da cedere all'Amministrazione Comunale risulta pari a mq.(329.50+95.50+57.50+490.50) = mq. 973.00.

G – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I materiali e i componenti da impiegare nella realizzazione dell'intervento saranno conformi al D.M. LL.PP. 14.06.1989 – Regolamento d'attuazione dell'art. 1 della legge n.13 del 09.01.1989.

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati sono le seguenti:

– fondazioni continue in cls armato su strato di cls magro di spianamento
– strutture portanti di elevazione in c.a.
– solai in latero-cemento
– tamponature esterne in laterizio termico
– divisori interni in laterizio forato
– infissi esterni in legno o metallo
– pavimenti: alloggi: monocottura
scale: travertino
– rivestimenti: alloggi: monocottura
soglie: travertino
– rivestimenti di pareti esterne: intonaci e tinteggiature acriliche
– rivestimenti di pareti interne: intonaci e tinteggiature a tempera
– zoccolini: alloggi: legno
scale: travertino
– manto di copertura con tegole in laterizio
– lattonerie in rame
– impermeabilizzazioni con guaine in poliestere
– isolamenti in polistirene espanso
– infissi interni con porte in legno

Le caratteristiche costruttive delle urbanizzazioni sono le seguenti:

– pavimentazioni esterne: carrabili: binder per sottofondazione stradale
pedonali: masselli in cls
– linee tecnologiche: rete elettrica privata-pubblica
rete acquedotto
utenza gas
fognature bianche-nere
rete telecom
– sistemazioni: muretti in cls

In fede
Terni,

Architetto Giorgio Trabalza