# COMUNE DI TERNI

## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
## COMPARTO PEREQUATIVO - RES17 -
## STR. DI COLLEROLLETTA

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. 67 p.lle 729
730

Scala rappresentazione:

Elaborato:

Relazione tecnica

V. 1 Rev. 0

Elaborato num.:

REL

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO PEREQUATIVO - ( RES 17 ) - IN LOC. COLLEROLLETTA - TERNI**

# RELAZIONE TECNICA GENERALE

## 1. PREMESSA

La presente proposta di Piano attuativo, scaturisce dalla volontà di realizzare un intervento edificatorio a monte dell'abitato di Borgo Rivo – Campitelli nelle immediate vicinanze del parco comunale di Collerolletta, ed ha come fine il completamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio - ambientale esistente, in conformità delle previsioni di P.R.G.

Più precisamente trattasi di un intervento edilizio con destinazione residenziale da attuarsi tramite P.A. di Iniziativa Privata essendo l'area in questione, inserita nel P.R.G. parte Operativa, come "Comparto Perequativo (RES 17)".

Tale ambito, è compreso tra i due tratti di strada originari di Collerolletta, dei quali uno, successivamente interrotto dalla realizzazione della variante stradale di via Del Centenario, ed un altro, che scende in direzione Terni, fino a ricongiungersi a valle, con la stessa via Del Centenario, abitualmente utilizzato come viabilità secondaria. Negli altri due lati confina con altre proprietà.

L'area in questione, come detto è prossima al centro abitato di Borgo Rivo- Campitelli, Zona a Nord del centro città che si sviluppa in gran parte lungo l'asse viario di via del Rivo, dove sono presenti, destinazioni urbanistiche miste, principalmente residenziali, zone per servizi ed anche zone produttive artigianali. Il sito dove è localizzata l'area d'intervento è a monte dell'abitato, lato Sud ed è caratterizzata in larga parte dalla presenza di fabbricati singoli destinati ad abitazioni residenziali che fanno da cornice ad una "presenza" significante il parco comunale denominato "bosco di Collerolletta".

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO - PROGETTO.

Nell' area oggetto d'intervento, considerata di completamento urbano, è prevista una determinata potenzialità edificatoria stabilita dalle NTA, la cui progettazione ha comportato uno studio preliminare del tessuto edilizio presente, il particolare assetto plano altimetrico dell'area e la verifica della presenza o meno delle urbanizzazioni primarie a servizio del comparto. Le problematiche maggiori incontrate nell'approccio progettuale sulle quali ci si è dovuto misurare, sono state principalmente due.

La prima, come si evince anche negli elaborati grafici allegati, è stata quella del superamento del notevole dislivello dell'area, che da monte a valle è approssimativamente di quasi 10 m, cercando di non compromettere lo stato dei luoghi con eccessivi sbancamenti, ma adattandosi quanto più possibile alla pendenza del terreno, inserendo necessari terrazzamenti.

Per questo motivo, seguendo le indicazioni ed i parametri Urbanistici del PRG e fatti salvi i limiti del Comparto edificatorio, la cubatura massima realizzabile, la quantità di Verde Pubblico da realizzare e cedere al Comune e non ultimo l'orografia del terreno, si è dovuto ineluttabilmente slittare verso valle il sedime edificabile (C1) del comparto.

L'ambito perequativo, per le ragioni di cui sopra, assumerà nella previsione progettuale una diversa configurazione rispetto a quella rappresentata nel PRG, pur rimanendo entro i parametri quantitativi e dimensionali consentiti. Il "layout" definitivo prevede un'area edificabile centrale divisa in due UMI, contornata da una fascia di Verde Pubblico GV che si dirama dalle due aree destinate a parcheggio individuate a monte del Comparto, in una posizione che risulterà sicuramente funzionale anche ai fruitori del parco di Collerolletta.

Si fa notare che tale fascia di verde pubblico, se pur contenuta nella sua dimensione, rispetta in ogni caso le quantità assentite nel PRG ed è organica, se vista in un ambito più vasto, con la previsione Urbanistica delle aree poste ancora più a valle, appartenenti ad altre proprietà, ma destinate anch'esse a G.V. e Servizi.

Inoltre, in considerazione che il limite dell'ambito perequativo lambisce il fabbricato residenziale esistente, è stato previsto l'inserimento di una zona "cuscinetto", rappresentata da una modesta superficie di mq. 80,00 di area destinata a Verde Privato. L'esigenza è quella di ottenere un percorso di collettiva fruibilità, il più possibile distante dal contesto privato residenziale presente al fine di restituire ai proprietari dell'immobile stesso,

la propria sfera di privacy.

Tale superficie di mq. 80,00, come risulta evidente nella documentazione allegata, non è stata sottratta dalla previsione di G.V. da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, bensì da quella residenziale C1 riducendo di fatto di 80,00 mc/mq le potenzialità edificatorie del comparto perequativo avendo un if 1,00 mc/mq.

**Alberature**

La quantità minima di elementi vegetativi da porre a dimora è definita dall'art. 55 comma 21 delle N.T.A. PRG che prevede una quantità di alberi ed arbusti pari rispettivamente a 1 e 2 ogni 100 mq di S.U.C..

Nell'ipotesi di massimo sfruttamento delle potenzialità edificatorie compresa premialità ed applicando l'art. 139 comma 6 RR 02/2015 per il calcolo della SUC, ne deriva una quantità di alberi pari a 11 e una quantità di arbusti pari a 23.

La tipologia verrà scelte tra quelle autoctone e comunque più comunemente usate nell'arredo urbano cittadino.

Il posizionamento degli elementi vegetativi verrà definito in sede di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione.

**Viabilità.**

La seconda problematica con la quale ci si è dovuti misurare è stata quella appena accennata della viabilità, poiché essendo un'area di fatto "vincolata" su due lati da altre proprietà Nord ed Est, ad Ovest per il problema quote, dopo opportune verifiche si è constatato che l'unica possibilità di accedere all'area era quella di utilizzare, dopo opportuni adeguamenti, la strada esistente.

Adeguamento stradale che nel PRG è previsto sul lato destro della stessa a scendere verso via Del Centenario, ma che, per questione di quote del terreno soprastante quel lato di strada, oltre alla presenza di numerose essenze arboree di alto fusto (vedi foto allegate), si è optato per prevedere l'adeguamento della strada sul lato sinistro, reperendo lo spazio necessario, dall'area perimetrata dal comparto perequativo.

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 alla presenza di un'unica corsia totalmente inadeguata.

Pertanto stabilita la quota d'imposta del sedime dei fabbricati, si è dovuto tener conto anche degli accessi all'area sia carrabili che pedonali, anche per questo aspetto non potendo accedere dalla parte a monte, per i menzionati motivi di "quote", è stato previsto l'accesso carrabile al lotto, nella posizione consentita dalla quota altimetrica partendo dalla viabilità pubblica dopo l'indifferibile adeguamento dimensionale.

La nuova viabilità interna consentirà l'accesso alle autorimesse interrate di ciascun fabbricato. Lungo il margine del tratto stradale troveranno inoltre spazio alcuni parcheggi da assoggettare all'uso pubblico (vedi elaborati grafici).

Entrando nel merito della progettazione, dagli elaborati grafici si evince che nella parte dell'area con la quota più alta, a margine della strada di Collerolletta, sono state previste due zone destinate alla sosta inserite nel verde, utilizzabili sia per chi volesse usufruire del percorso verde interno al comparto, che per i fruitori dell'adiacente parco pubblico denominato "bosco di Collerolletta", essendo la zona totalmente sprovvista di parcheggi pubblici.

Nell'impostazione progettuale in generale, ed in particolare delle opere di Urbanizzazione si è tenuto conto della tutela ambientale, adottando soluzioni altimetriche d'imposta dei sedimi, che riducessero al minimo i movimenti terra e che nella realizzazione venissero per quanto possibile mantenute le presenze arboree. Particolare attenzione è stata inoltre prestata alla realizzazione dei percorsi, funzionali sia agli usi residenziali privati che a quelli pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle esigenze dei portatori di handicap.

## 3. PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI

Il comparto RES17 individuato dal Piano rappresenta l'unità minima di attuazione del criterio perequativo,

in quanto è condizione necessaria il coinvolgimento di una quantità di superficie di zona da perequare pari a quella necessaria alla realizzazione della cubatura massima prevista dal piano.

Anche in questo intervento edificatorio, come in tutti quelli perequativi, prevalentemente residenziali è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'attribuzione di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq. da considerare sull'intera superficie di suolo inserita nell'ambito perequativo.

Nel caso specifico la superficie del comparto è di mq. 5.666,00, che determina una potenzialità edificatorie massima di a mc. 2.833,00 da ripartire, indistintamente ed a prescindere dalla destinazione urbanistica, a tutta la superficie del comparto.

Il sub-comparto di superficie pari a mq 2.814,00 con destinazione "C1 – Espansione – If 1,00 mc/mq" nel quale verranno concentrate le volumetrie residenziali, esprime una potenzialità edificatoria pari a 2.814,00 mc (oltre premialità) risultando, il comparto perequativo RES 17, autonomamente compensato.

Si tenga presente poi che, al fine di configurare uno spazio non edificato che consenta un congruo distacco dal fabbricato residenziale esistente (p.lla 43), è stata individuata un'area con destinazione urbanistica "BV – Verde Privato" della superficie di mq 80,00. Tale configurazione costituisce esigenza del soggetto attuatore pertanto la superficie dell'area viene detratta da quella del sub-comparto edificabile tale che questo assume nuova superficie pari a 2.734,00. Ne consegue che la potenzialità edificatoria massima (escluse premialità) ascende a mq 2.734,00. Segue riepilogo dei dati e dei parametri utilizzati:

DATI ORIGINARI COMPARTO PEREQUATIVO "RES17"

| | |
|---|---|
| Superficie totale comparto perequativo | mq 5.666,00 |
| *Potenzialità edificatoria comparto perequativo (0,5 mc/mq)* | *mc 2.833,00* |
| Superficie Sub comparto (C1) espansione | mq 2.814,00 |
| *Potenzialità edificatoria Sub-comparto (If. 1,0 mc/mq)* | *mc 2.814,00* |
| Superficie area "GV Spazi Pubblici attrezzati a Parco" | 2.852,00 |

DATI DI PROGETTO (vedi dettaglio tav. 4)

| | |
|---|---|
| Superficie Sub comparto (C1) espansione | mq 2.734,00 |
| *Potenzialità edificatoria Sub-comparto (If. 1,0 mc/mq)* | *mc 2.734,00* |
| Superficie area "BV Verde Privato" | mq 80,00 |

| | |
|---|---|
| Superficie area "GV Spazi Pubblici attrezzati a Parco" | mq 2.479,00 |
| Opere urbanizzazione primaria (adeguamento sede stradale) | mq 350,00 |
| Spazi già utilizzati come viabilità pubblica | mq 23,00 |

| | |
|---|---|
| Premialità ammessa per costruzioni ad elevata sostenibilità ambientale | 25 % |
| Volumetria massima realizzabile (compresa premialità) | mc 3.417,50 |

| | |
|---|---|
| Aree da cedere per dotazioni territoriali (vedi dettaglio tav. 5 e 6) ..... | mq 2.875,00 |
| Aree da assoggettare all'uso collettivo (vedi tav. 6)..... | mq 295,00 |

## 4. L'INTERVENTO EDIFICATORIO RESIDENZIALE

La proposta edilizia avanzata è rappresentata da due immobili, uno per ogni UMI, inseriti su un'area pertinenziale che comprende il sedime di massimo ingombro dei fabbricati e le relative sistemazioni esterne ed è in grado di sfruttare al meglio l'esposizione Est-Ovest degli edifici consentendo di distribuire la volumetria assentita in maniera discreta senza un eccessivo consumo di territorio.

Gli edifici che saranno dimensionati compatibilmente con la cubatura realizzabile per ciascuna UMI, conterranno più di una U.I. e si svilupperanno al massimo su tre piani fuori terra in virtù del fatto che verranno realizzati in classe "energetica A" fatto questo che consentirà la possibilità di realizzare un piano in più dei due consentiti.

I fabbricati pertanto saranno disposti su tre livelli ed hanno come obiettivo di raggiungere la migliore funzionalità abitativa possibile, con ampi terrazzi che si affacciano in direzione della città e dialogano con la campagna circostante, come si richiede ai fabbricati residenziali inseriti in contesti "agricoli e paesaggistici".

Ciascuno dei fabbricati disporrà di un spazio esterno che dovrà essere arredato e piantumato con piante di tipo autoctono.

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, armonicamente inserite nell'ambiente. I piani terra infatti, interpretati architettonicamente saranno caratterizzati da una serie di elementi che con l'uso di materiali come; intonaco, pietra, mattone a faccia vista, rame, corten , legno etc. , faranno attribuire alle abitazioni un carattere naturalistico in armonia con l'intorno.

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

### SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Un'attenzione particolare sarà adottata nei progetti esecutivi per sviluppare il concetto di "sostenibilità energetica", che nel caso specifico dovrà essere spinta al massimo livello adottando tutti quei 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" o superiore. 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.

La localizzazione del sedime dei fabbricati, è stata individuata per avere una insolazione ottimale durante l'arco della giornata, e nel ciclo delle stagioni, assicurando benessere e salubrità nell'uso degli ambienti.

Le dotazioni tecnologiche per lo sfruttamento delle risorse energetiche rinnovabili, verranno installate per ogni fabbricato, nella misura indicata dalle normative o comunque in quantità superiore al fine di soddisfare le esigenze degli alloggi, di attribuire una maggiore appetibilità commerciale del costruito e, non ultimo, per una elevata sensibilità ambientale che si vuole attribuire all'idea progettuale generale.

## 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, è relativa sia a garantire le dotazioni territoriali minime cosi come determinate dall'art. 85 RR 02/2015 (vedi elaborati grafici), nonché inerenti alla realizzazione del necessario adeguamento geometrico e funzionale dell'attuale sede stradale di str. di Collerolletta che confina con il comparto. L'importo dei lavori inerenti, ascende sommariamente e come ordine di grandezza, ad € 200.000,00

(vedi elaborato "Stima sommaria dei costi delle OO.U.")

Per una migliore lettura progettuale, si rimanda integralmente agli elaborati grafici nonché alle considerazioni di cui sopra.

Si precisa infine che le opere di urbanizzazione nel loro complesso come sinteticamente illustrate nella tav. 9 recante "Schema opere di urbanizzazione e allacci alle reti di distribuzione dei pubblici servizi" e che saranno oggetto di cessione al comune o comunque di assoggettamento delle rispettive aree all'uso collettivo, saranno oggetto di una specifica progettazione di livello definitivo/esecutivo sulla base della quale, l'importo sommariamente determinato potrà subire modifiche in aumento o in diminuzione, anche di consistente entità.
Si precisa inoltre sin d'ora che opere verranno realizzate e ultimate a cura e spese dell'Attuatrice entro e non oltre anni 4 dalla stipula della convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultima costruzione edilizia. Le opere medesime dovranno essere eseguite contestualmente e in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori di costruzione dei fabbricati.

## 6. CONSIDERAZIONE FINALI

L'intervento edificatorio di iniziativa privata 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 al dislivello ed all'adeguamento delle viabilità, la sua stessa ragione d'essere, nel rispetto dei parametri indicati dalle N.T.A.
Per le modalità di attuazione si rimanda alle allegate Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto non espressamente descritto nella presente relazione, si rimanda agli elaborati grafici allegati ed alle relazioni specialistiche.

Il Progettista
Arch. Bruno Manciucca

Allegato alla relazione tecnica generale

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**COMPARTO PEREQUATIVO – RES 17 – STRADA DI COLLEROLLETTA**

## STIMA SOMMARIA DEI COSTI

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al Piano Attuativo

Il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e opere per dotazioni territoriali, riferibili sommariamente alle seguenti categorie generali:

1. OPERE PER ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELLE SEDI STRADALI ESISTENTI
    a. Nuova sede stradale in allargamento e marciapiede ..... € 45.000,00
    b. Recupero della sede esistente ..... € 10.000,00
    c. Realizzazione rete raccolta acque meteoriche ..... € 15.000,00
    *(compresa raccolta su spazi di parcheggio a servizio del verde)*
    d. Realizzazione impianto di pubblica Illuminazione ..... € 9.000,00
2. REALIZZAZIONE SPAZI A VERDE
    a. Parco ..... € 45.000,00
        i. Sistemazione superficiale
        ii. Impianto irrigazione
        iii. Percorso pedonale
    b. Impianto illuminazione percorsi pedonali ..... € 20.000,00
    c. Spazi di parcheggio a servizio ..... € 50.000,00
3. PARCHEGGI PUBBLICI PER DOTAZIONI TERRITORIALI
    a. Stalli di sosta e incidenza corsie di distribuzione ..... € 8.000,00

TOTALE ..... **€ 202.000,00**

**Tale importo potrà subire modifiche in aumento o in diminuzione, <u>anche di consistente entità</u>, in occasione della progettazione esecutiva.**

IL PROGETTISTA
(Arch. Bruno Manciucca)