COMUNE DI TERNI

VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL PRG

Committente:

MARE BLU S.P.A.

Progettazione:

L'ARCHITETTO
STUDIO

Arch. Bruno Manciucca
Via del Maglio, 6 - 05100 Terni
Tel: 0744.401429 Cell: 335.6676169
studiomanciucca@gmail.com
bruno.manciucca@archiworldpec.it

Elaborato:

RELAZIONE AMBIENTALE

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1.INTRODUZIONE

1.1.Finalità

La presente proposta di Variante Parziale al P.R.G. è relativa ad un'area PAIP oggi definita con le seguenti destinazioni Urbanistiche "Zona ***D4F*** (*Infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato con if. 0,6 mq./mq.)* , (GV) *Zone **G** spazi pubblici attrezzati a parco*, ***Zone F** verde pubblico in parchi territoriali (**F43**)* sita in zona Maratta a Terni ed è compresa fra Strada di Maratta a Sud , il tracciato della Ferrovia Orte - Falconara a Nord, zone produttive ad Est, parco archeologico ad Ovest . L'area interessata dalla Variante Urbanistica è distinta catastalmente al Foglio 82 particelle - 709 – 708 - 706/p - 698/p – 498 – 255/p – 676 – 500 – 675 – 703 – 702- 217/p – 213/p – 320/p – 216 – 155/p – 215 – 685/p – 127/p – 226/p – 221/p – 220 – 219 – 222 – 223 – 254 – 253 – 252 – 664 – 665 – 693 – 692 – 666 – 667 – 673 – 670 – 671 – 662 – 660 – 659 – 661 – 672/p - 669/p – 663/p.

Il progetto di Variante Urbanistica di cui la presente relazione è parte integrante, è volto alla trasformazione di alcune porzioni di aree ora destinate a ***GV*** (Verde Pubblico) e ***G3*** (parcheggio) che separano e contornano due lotti PAIP, in produttivo **D4F,** definendo di fatto un'unica area interamente produttiva.

In oltre la variante prevede il completamento dell'anello viario, e di un parcheggio per una migliore fruibilità sia dell'area produttiva che di quella archeologica.

La Variante Urbanistica, promossa dalla ditta MARE BLU SPA, proprietaria di gran parte interessata dalla Variante di cui sopra ha già ottenuto un assenso da parte della Giunta con atto di indirizzo n° 12 del 10/01/2019 (si allega copia). In oltre si informa che i due lotti produttivi, cosi come ancora oggi individuati nel vigente PRG, a suo tempo assegnate alla ditta Edilstart srl, furono oggetto di richiesta di P.di C. e di successivo inizio dei lavori. Per eventi economici negativi la ditta Edilstart srl, con intervento del Tribunale di Terni la Cosmo Spa, divenne assegnataria in proprietà dell'area, ad oggi MARE BLU SPA.

La presente "Relazione paesaggistica" allegata alla Variante Urbanistica, analizza gli aspetti paesaggistici dell'area prima e dopo la Variante parziale al PRG.
I contenuti della relazione paesaggistica qui definiti costituiscono la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La Relazione paesaggistica contiene quindi gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico, ovvero del piano urbanistico-territoriale, con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

1.2. Criteri adottati per la redazione della relazione paesaggistica.

La presente relazione paesaggistica, con la documentazione allegata, darà conto sia dello stato dei luoghi, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare lo stato dei luoghi dopo l'intervento. A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato - gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte - gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

Conterrà anche tutti gli elementi utili per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizione contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- La compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo - la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area - la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

1.3 Riferimenti normativi.

La presente relazione è stata redatta consultando normative comunitarie, nazionali e regionali di seguito elencate:

-***Normativa Comunitaria***

CONVENZIONE EUROPEA DEL PAESAGGIO ratificata con legge 2.1.2006 n. 14.

Normativa nazionale

-L.1497 /39 “Protezione bellezze naturali”

-DPCM/88 “ Norme tecniche per la redazione degli studi di impatti ambientale” e s.m.e i.

-D.lgs. 42/2004 “ Codice dei beni culturali e del Paesaggio”

-DPCM 12/12/2005 “Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell’art. 146 comma 3 Codice dei beni culturali e del Paesaggio”

-D.Lgs.156/2006 “Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 42/2004 in relazione al paesaggio.

Normativa regionale, provinciale e comunale

LR 31/1997 “Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme ecc..” LR 11/98 “Norme in materia di impatto ambientale “ es.m. e i.

LR 27/2000 “PUT”

PTCP approvato con atto del CP N° 150

LR 1/2004 “Norme per l’attività edilizia”

LR 11/ 2005 “”Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale”

DGR n.° 2003/2005 “Approvazione del progetto di rete ecologica della Regione Umbria (RERU)

DGR n° 674/2006 “Atto di indirizzo per la disciplina delle modalità relative ai movimenti del terreno” PRG approvato con Del. CC N° 307 del 15.12.2008.

L.R. 1/2015 Testo unico del territorio e materie correlate

R.R. 2/2015 Norme regolamentari attuative della L.R. 1/2015

2. L'AMBIENTE E IL PAESAGGIO

2.1 Zona di Maratta la "storia"

La zona di Maratta, prima periferia del Comune di terni, posta a valle dei Monti Martani, ed è compresa tra la ferrovia Terni - Sulmona e l'asta del fiume Nera un tempo riconosciuta come luogo a vocazione agricola irrigua di pregio, con prevalente presenza di piantagione di tabacco e granturco La "piana di Maratta" è percorsa longitudinalmente dalla strada di Maratta che di fatto la divide in due collegando il Comune di Terni con il comprensorio di Narni - Amelia.

Questo fino agli anni sessanta, quando a seguito dello sviluppo economico la zona di Maratta, unitamente a quella limitrofa di Sabbione, hanno subito un veloce inurbamento di attività industriali ed artigianali che si sono sostituite a quelle agricole fino allora presenti, costituite da distese di colture intensive con la presenza di casolari sparsi.

Successivamente, mentre la zona di Sabbioni nel pieno dello sviluppo industriale si distingueva come sito a vocazione industriale-metalmeccanico ed artigianale, di attività sorte come indotto dell'industria delle acciaierie, la zona di Maratta, specialmente quella fronteggiante la strada provinciale di Maratta si è sempre più orientata all'insediamento di attività direzionali e commerciali con medie e grandi superfici di vendita.

Anche l'amministrazione Comunale, con la pianificazione Urbanistica degli anni 80/90 ha indirizzato lo sviluppo economico della zona nel settore del commercio, destinando detta area a centro commerciale a grande scala, per accogliere in un polo unico le attività commerciali emergenti.

Nelle aree non direttamente fronteggianti la strada di Maratta, specialmente quelle che si affacciano sul vecchio tracciato della strada di Maratta, ora Via Vanzetti, comprese tra questa ed il parco del fiume Nera, hanno trovato sede infrastrutture tecniche necessarie ma sicuramente non in linea con il contesto del parco del fiume Nera, come inceneritori, depuratori, cave di inerti ed insediamenti industriali un tempo considerati di eccellenza tra questi ITALTEL, BOSCO, che oggi purtroppo risultano dismessi.

All'enorme sviluppo nella direzione dell'insediamento di attività Commerciali, ha sicuramente contribuito la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, come il completamento dei collegamenti con la popolosa zona Nord della città con la realizzazione di cavalcavia che hanno consentito il superamento dalle barriere costituite della ferrovia e del raccordo Terni – Orte strada statale n. 204. Per non parlare poi degli svincoli con la E 45 che hanno reso fruibile e quindi appetibile dal punto di vista commerciale la zona di Maratta nonché l'area interessata dalla Variante Urbanistica oggetto della presente Relazione Paesaggistica.

2.2 Inquadramento ambientale.

La "lettura" che si ha dell'area oggetto di Variante Urbanistica osservando sia una foto aerea, che percorrendo l'unica viabilità di servizio, si ha la stessa percezione. Infatti anche se da due visuali contrapposte, risulta evidente la stessa "percezione" cioè uno "squarcio" a verde incolto non edificato, compreso tra insediamenti industriali – commerciali.

Sul lato Nord è altrettanto evidente la presenza del raccordo Terni – Orte che viaggia parallelamente alla ferrovia.

La stessa percezione si ha se si osserva l'area percorrendo la Marattana, poiché essendo il bordo stradale privo di verde mitigatorio della viabilità, appare come un "vuoto inedificato" con lo stesso sfondo costituito dalla superstrada e dalla ferrovia, come margine

antropizzato dei quartieri di Borgo Rivo, Campitelli e Gabelletta ed alle loro spalle i Monti Martani.

L'area più direttamente interessata dalla Variante che si estende per circa sei ha., presenta una depressione di circa m. 1,70 rispetto alla viabilità esistente ed è compresa tra la bretella stradale realizzata dal Comune di Terni a Sud, con la ferrovia a Nord, con la strada di via Casali ad Ovest, che essendo stata realizzata in rilevato per superare sia la ferrovia che il raccordo stradale, ha modificato in modo sostanziale il naturale andamento del terreno. Ciò ha determinato un notevole rilevato con una scarpata, il cui piede lambisce l'area archeologica, come meglio rappresentato negli elaborati grafici.

La realizzazione e la presenza quindi di queste importanti infrastrutture ha determinato uno stravolgimento del rapporto fra l'area e il suo originario contesto paesaggistico, racchiudendo la zona in una specie di "enclave", un relitto di territorio, che pur essendo destinato ad attività produttive per varie vicissitudini non è ancora stato edificato, ma per caratteristiche e vocazione non è neanche campagna-agricolo, come un tempo. Oggi è solo un sito in attesa di edificazione.

In questo contesto qualche anno fa, l'area venne fatta oggetto di un progetto di edificazione per la realizzazione di edifici commerciali fino ad ottenere i necessari permessi di costruire, ed iniziati i lavori (la foto aerea rende ancora visibili i segni degli scavi di fondazione) che non hanno più avuto seguito per problemi finanziari della ditta assegnataria della stessa area PAIP.

L'area è quasi interamente ricoperta da vegetazione ripariale che ha finito per ricoprire anche il sedime dell'area degli scavi archeologici oltre ad una sparuta presenza di alberi di medio fusto per lo più acacie cresciute negli anni.

2.3 L'Unità di paesaggio

L'area di intervento, all'interno del PTCP, ricade nella Sub Unità di paesaggio (UDP) : 2CT3, ovvero l'area collinare a media e-bassa acclività denominata Rivo Campitello Gabelletta posta al bordo nord occidentale dell'estesa area di natura alluvionale del fiume Nera caratterizzante la conca Ternana. Rispetto alla suddetta UDP, l'area si colloca al margine inferiore sinistro, a confine con l'Unità di Paesaggio della citta (2CT1). Quest'area ha una funzione importante di compensazione tra l'area semi naturale e quella ad alta presenza antropica (Zona Industriale).

2.4 Aspetto geomorfologico.

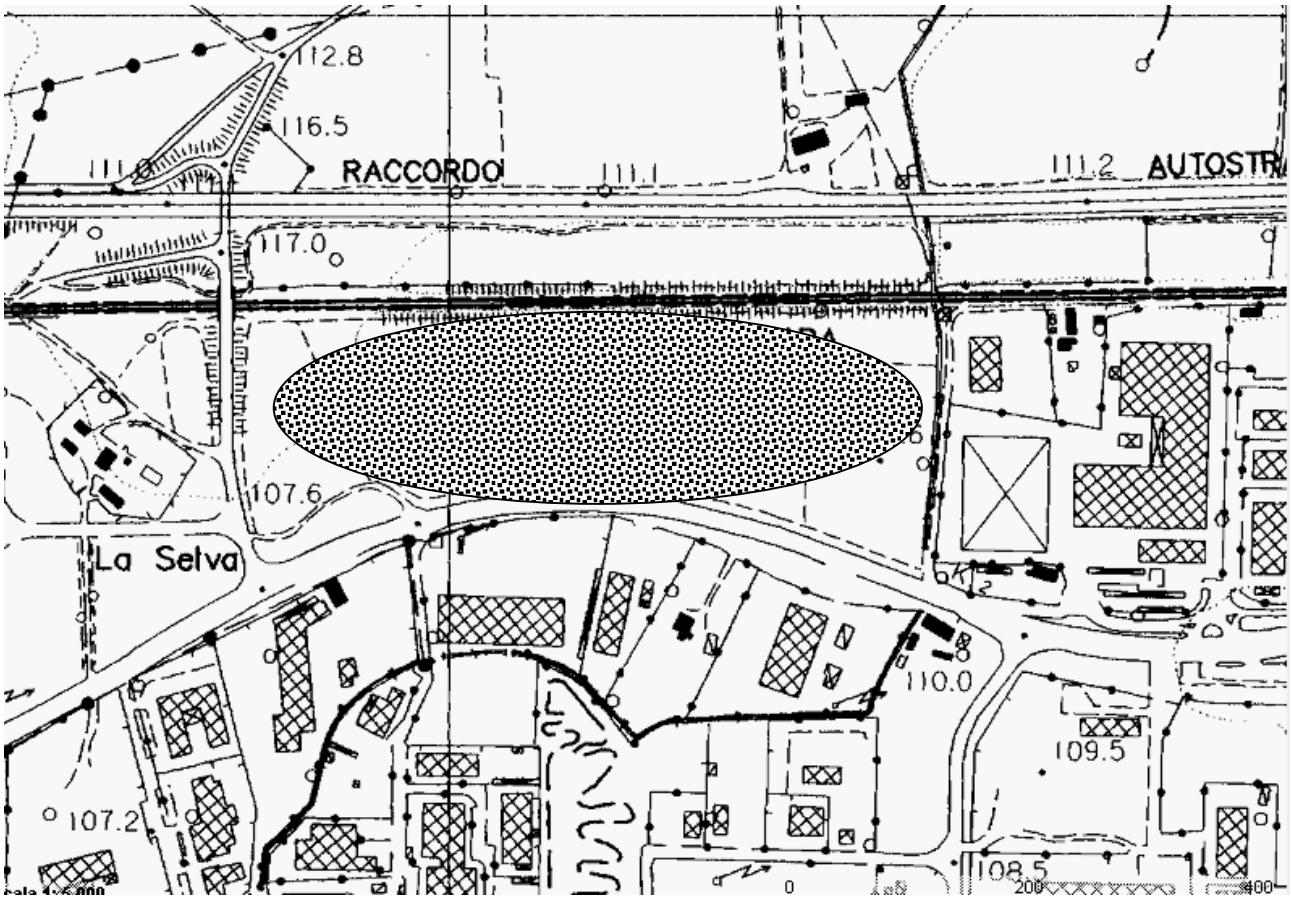
Il sito in studio è ubicato nel comune di Terni in località Maratta Bassa ed è posto ad una quota topografica di circa 110 metri s.1.m.; l'area d'interesse è localizzata al limite Nord della pianura alluvionale del Fiume Nera, in destra idrografica dello stesso.

Dal punto di vista morfologico l'area in esame è situata alle pendici dell'apparato di tipo basso-collinare che delimita, sul lato Nord, la conca ternana e la raccorda con le propaggini meridionali dei Monti Martani.

L'area, per il suo andamento pianeggiante, non risulta interessata da fenomeni di dissesto gravitativo di alcun tipo ed è pertanto da considerare stabile dal punto di vista geo- morfologico, essendo soggetta, esclusivamente, ai normali processi evolutivi del modellato superficiale.

CARTA TECNICA REGIONALE SCALA 1: 5000

UBICAZIONE AREA D'INTERVENTO



Ghiaia calcarea poligenica ed eterometrica ascrivibile ai depositi fluviali del Fiume Nera (recenti ed attuali)

2.5 Aspetto uso del suolo

Nella sub unità di paesaggio, la “piana di Maratta”, che come detto ha rappresentato in origine la “campagna” dei quartieri di Borgo Rivo, Campitelli e Gabelletta, popolosi quartieri che nel corso degli anni, hanno subito un notevole sviluppo post industriale fino a raggiungere ai giorni nostri una presenza di oltre trentamila abitanti che è stata interessata da diverse originarie infrastrutture agricole trasformate in residenze e dalla nuova edificazione di case basse mono e plurifamiliari con giardino privato. Edificazione residenziale che si arresta in prossimità della ferrovia e dal raccordo autostradale a Sud.
Nel tempo, si è conformata un’area a tratti dalla parvenza agricola ma ormai compromessa e contaminata dalla presenza di nuove residenze, infrastrutture viarie, ditte artigiane, attività estrattive e perfino un’avio superficie di discrete dimensioni.

Nella UDP non sono presenti centri e nuclei storici. L’UDP è attraversata dal Raccordo autostradale Terni-Orte ad alto flusso di traffico e lambita dal tracciato della Ferrovia Terni Sulmona. L’area oggetto di intervento nella CORINE LAND COVER è definita completamente urbanizzata a destinazione industriale ai margini della città, mentre nella carta uso del suolo scala 1:10.000 emerge chiaramente che essa costituisce uno degli ultimi spazi rimasti inedificati, confinante con aree completamente urbanizzate ed edificate.

2.6 Pressione antropica

La pressione antropica è caratterizzata principalmente dalla consistente presenza di aree suburbane industriali-produttive, dalla viabilità stradale e ferroviaria che hanno contribuito ad una forte concentrazioni di infrastrutture a rete municipali.
Pertanto la classificazione del paesaggio in base al grado antropico è definito suburbano-industriale.

2.7 Matrice prevalente

La matrice paesistica è l’elemento caratterizzante di un paesaggio e gioca un ruolo determinante in quanto rappresenta il tipo di elemento prevalentemente presente. Quando non è più possibile individuare una matrice, vuol dire che il paesaggio è destrutturato e sono inesistenti gli scambi funzionali tra le componenti paesistiche (il paesaggio ha terminato le capacità energetiche di auto riequilibrio e ha perso gli elementi caratterizzanti della sua identità). Così in una UDP, un elevato valore di elementi (componenti diversi) può causare una eccessiva frammentazione con conseguente perdita della matrice causandone la destrutturazione.
Nel caso in esame il paesaggio dell’UDP è definito nel PTCP di **tipo urbanizzato -industriale.**

3 ANALISI DEI PIANI A VALENZA PAESAGGISTICA ESISTENTI

La documentazione tecnica minima, per la cui redazione ci si è avvalsi delle analisi paesaggistiche ed ambientali, con particolare riferimento ai quadri conoscitivi ed ai contenuti dei piani a valenza paesaggistica esistenti, contiene ed evidenzia i seguenti aspetti.

3.1 Analisi dello stato attuale

Attraverso estratti cartografici dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento e attraverso analisi dei caratteri geomorfologici, l'area interessata risulta non appartenere a sistemi naturalistici; a sistemi insediativi storici edificati, a paesaggi agrari, a tessiture territoriali storiche, nemmeno a sistemi tipologici con forte caratterizzazione locale e sovralocale.

Non si evidenzia nemmeno l'appartenenza a percorsi panoramici né ad ambiti a forte valenza simbolica. Nell'area di intervento considerata, non ci sono indicazioni e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico, rilevabili dagli strumenti di pianificazione, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale.

Si rileva invece la presenza di un vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs n. 42/2004 - vincolo aree di interesse storico archeologico- vincolo parco archeologico. Nelle NTA del P.R.G. tali vincoli sono così disciplinati:

I parchi archeologici (F43) sono le aree archeologiche di Carsulae e di Maratta, già vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

Nelle zone di parco archeologico è ammessa la pianificazione del verde in relazione alle sistemazioni ed agli scavi archeologici. E' ammessa altresì la realizzazione di attrezzature culturali e museali, di servizi di interesse pubblico connessi al parco archeologico, di parcheggi sul suolo pubblici e privati. E' altresì ammessa la realizzazione di chioschi fino a mq 50 ciascuno per esercizi pubblici di ristoro e per servizi igienici.

Gli indici di utilizzazione fondiaria complessivi per attrezzature e parcheggi non possono superare il valore di 0,05 mq/ mq.

La previsione a parco archeologico si attua esclusivamente a mezzo di piani attuativi di esecuzione elaborati dall'Amministrazione comunale di intesa con la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali del Territorio. L'Amministrazione comunale indica le modalità di esecuzione e gestione delle aree di parco archeologico; è ammesso per la progettazione, l'esecuzione e la gestione l'intervento in convenzione con soggetti privati.

Nella allegata documentazione fotografica (allegato 1) si evidenzia che i limiti della Variante Urbanistica di progetto sono a margine di un'area già indagata e catalogata come "strutture pertinenti ad un antico abitato preromano" in prossimità di un'area probabilmente lacustre interessata dalle esondazioni del fiume Nera. I due saggi fino ad oggi aperti hanno evidenziato la presenza di strutture abitative a pianta circolare di tipo capannicolo, di cui restano i buchi di palo, scavate direttamente sul banco sabbioso.

Le coperture, da come si deduce dai pochi resti rinvenuti, probabilmente straminee, erano comunque fornite da coppi di colmo. Sono stati ritrovati in oltre i resti di muretti a secco, fosse quadrangolari ed ottagonali molto probabilmente usati per la conservazione dei cereali e derrate alimentari. L'inizio della frequentazione dell'abitato, deducibile dalla presenza di alcuni resti di ceramica ad impasto rosso scuro va fissato almeno a partire dal VIII secolo a. C. fino all'inizio dell'età arcaica, che permette di presupporre l'esistenza di un abitato esteso in un ambito territoriale collocato nelle immediate vicinanze di Terni.

Il sito archeologico non è collocato in un punto di particolare visibilità, è visibile soltanto affacciandosi dal cavalcavia, ed in ogni caso la realizzazione del completamento della viabilità, così come previsto nella Variante Urbanistica, per altro previsto tutto in rilevato, lambisce solo marginalmente il limite del Parco Archeologico e si sviluppa a debita distanza dall'area di scavo.

Si registra in oltre la presenza nella zona di due vincoli ambientali nel PAI, sanciti dall'Autorità di Bacino come vincolo idrogeologico – FASCIA B, dovuto alle presenze del Fiume Nera e del fosso Rivo. Per il superamento di tale vincolo è stato approntato uno studio idraulico per determinare la quota di sicurezza.

4. IL PROGETTO:

4.1 Gli elaborati di progetto

Gli elaborati di progetto che dimostrano la compatibilità delle nuove opere con il contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto, comprendono oltre alla presente relazione gli elaborati già inoltrati alla commissione PAIP per la valutazione della qualità architettonica (PLANIVOLUMETRICO comprensivo di rendering)

4.2 Le caratteristiche della Variante Urbanistica

I principali "temi" affrontati dalla Variante Urbanistica riguardano;

1) **Eliminazione del Verde che lambisce e divide i due lotti produttivi (D4F) di proprietà MARE BLU SPA, al fine di costituire, a Variante approvata un unico sito produttivo senza limiti di sorta, per consentire un migliore e più organico utilizzo dell'area da parte della ditta promotrice dell'intervento edilizio.**
   Note: A Variante Urbanistica approvata, la progettazione edilizia definirà le aree a Verde da "ricollocare" all'interno del sito sotto forma di dotazioni territoriali. Pertanto il V.P. indicato nell' attuale previsione di PRG, scomparirà solo dalla cartografia della pianificazione, in realtà sarà puntualmente ricollocato all'interno dell'area sotto forma di dotazioni territoriali così come determinato dal R.R. 2/2015.

2) **Completamento dell'anello viario**, così come indicato in planimetria, in parte già individuato nell'attuale previsione di PRG, ed inserimento di un parcheggio lato Ovest (vedi elaborato grafico allegato).
   Note: Il parcheggio, una volta realizzato risulterà organico e funzionale sia all'insediamento produttivo che al sito archeologico, qualora dovesse essere reso fruibile. Il completamento dell'anello viario la cui realizzazione è prevista totalmente in rilevato, senza ricorrere a scavi di alcun genere, farà sì che il traffico in uscita dall'insediamento produttivo, diretto a Nord della città, non interferisca direttamente con il traffico veicolare di strada di Maratta ottenendo una ordinata regolamentazione della circolazione ed un grado di sicurezza stradale molto elevato.

3) **I limiti della Variante Urbanistica come meglio evidenziato nella tavola su base catastale, sono molto più ampi di quanto necessario per la realizzazione dei punti 1) e 2), in quanto non comprendono solo le aree coinvolte nella trasformazione delle aree a verde in produttivo o per il completamento viario così come richiesto dalla MARE BLU SPA.**
   Note: Si è ritenuto opportuno registrare nelle tavole della V.U. le opere stradali già realizzate dall'A.C., con D.G. 352 del 3/7/2008, in variante al PRG vigente,

pertanto l'ampliamento dei limiti della Variante Urbanistica ha preso in esame anche aree che sono già state fatte oggetto di modifiche alla viabilità.

4.3 Gli interventi di mitigazione dell'impatto nel paesaggio

Nelle soluzioni progettuali finali, così come già dimostrato nello studio planivolumetrico depositato in Comune dal soggetto promotore della Variante Urbanistica, viene ribadita l'a adeguatezza architettonica (forma, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con l'ambiente), del nuovo intervento con il contesto edilizio esistente e con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.

In particolare verranno adottale soluzioni di mitigazione del traffico, utilizzando piantumazioni di siepi ed arbusti autoctoni lungo i bordi dell'area di intervento ed incrementando la presenza di alberi tipici del contesto.

4.4 Aspetti tecnico-normativi.

Come già detto in premessa, l'area interessata dalla Variante Parziale al P.R.G. è per la quasi totalità, relativa ad un'area produttiva PAIP in precedenza ceduta dal Comune di Terni, in proprietà alla Edilstart Srl e successivamente acquistata dalla MARE BLU SPA, pertanto è soggetta alla Convenzione PAIP rep. 23471 del 24/03/2011 e successiva integrazione rep. 37972 del 27/11/2013.

Le destinazioni Urbanistiche delle aree comprese all'interno della V.U. come previsione vigente sono; "Zona **D4F** (Infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato con if. 0,6 mq./mq. – identificate come due lotti di proprietà MARE BLU SPA), **(GV)** Zone **G** spazi pubblici attrezzati a parco, **Zone F** verde pubblico in parchi territoriali **(F43)** sita in zona Maratta a Terni ed è compresa fra Strada di Maratta a Sud, il tracciato della Ferrovia Orte - Falconara a Nord, viabilità e zone produttive ad Est, parco archeologico ad Ovest.

L'edificazione è ammessa mediante intervento edilizio diretto essendo un'area già, pianificata come PAIP, previa conferenza dei servizi, la progettazione edilizia finale prevede la realizzazione di due fabbricati a destinazione commerciale e direzionale, così come consentito dalle NTA, il T.U. 1/2015 e dal R.R. 2/2015.

Il Progetto di Variante Urbanistica, esteso all'intera area d'intervento, ad approvazione ottenuta, consentirà un progetto edilizio unitario, da attuarsi in due stralci, funzionali, che definiscono oltre ai fabbricati da realizzare, le opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna di competenza di ciascun stralcio.

Sono comprese all'interno di ciascun stralcio, tutte le superfici a standard afferenti le potenzialità edificatorie previste, nonché la viabilità di PRG così come modificata dalla V.U.. Gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno di ciascun stralcio sono attuati con intervento edilizio diretto previa stipula di atto unilaterale d'obbligo riguardante la sistemazione delle aree destinate a standard pubblici o di uso pubblico e la realizzazione della Viabilità di PRG come modificata dalla V.U.

L'edificazione come detto, riguarderà la realizzazione di due fabbricati con destinazione commerciale che si articoleranno su due piani di cui uno interrato dove sono previsti i parcheggi.

Il resto delle dotazioni territoriali necessarie saranno realizzate in superficie nelle aree pertinenziali.

4.5 Recupero dell'acqua piovana

Come disposto art. 32 comma 6 R.R. 2/2015 (Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed Edilizi) il progetto definitivo, prevedrà la realizzazione di un'apposita cisterna di raccolta dell'acqua piovana e della relativa rete di distribuzione, 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.

Così come stabilito, le cisterne sono state collocate planimetricamente e dimensionate (capacità serbatoio pari a 30 litri per metro quadrato di coperture) in funzione della ipotesi progettuale preliminare (non vincolante) dei nuovi fabbricati. 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".

CARTOGRAFIA

TAVOLA IGM – *SCALA 1:25.000*

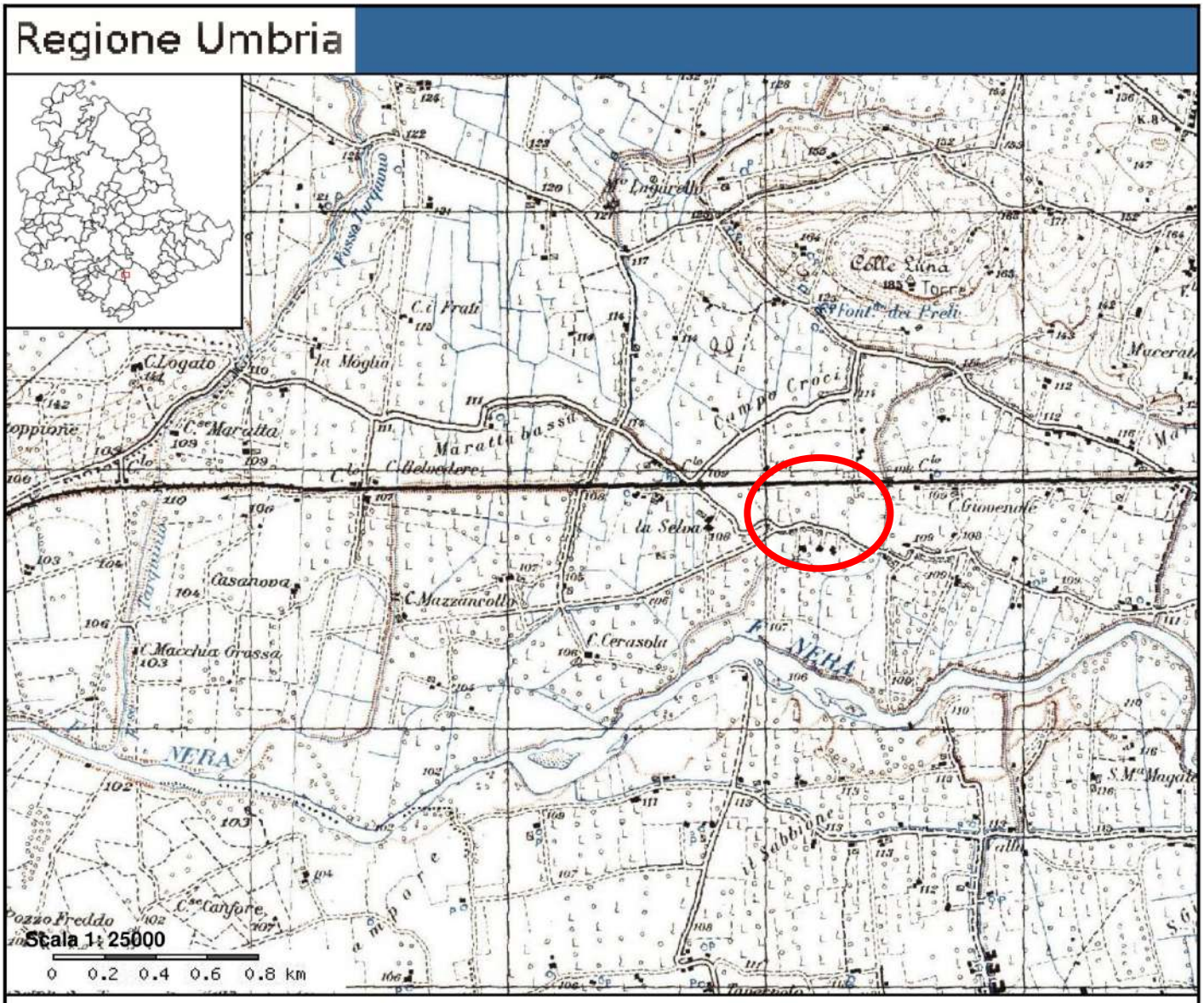


TAVOLA VISTA D'INSIEME – *SCALA 1:25.000*

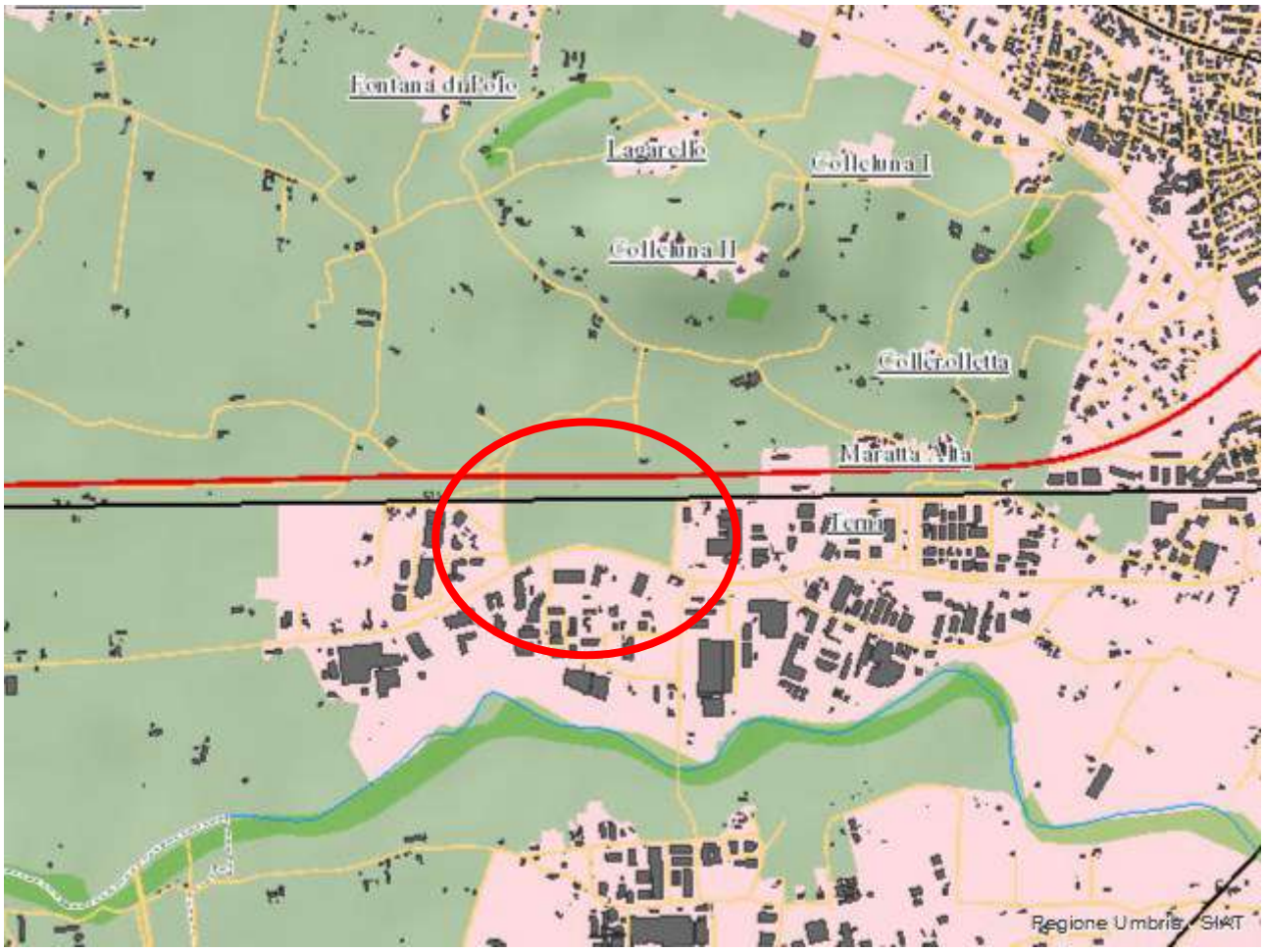
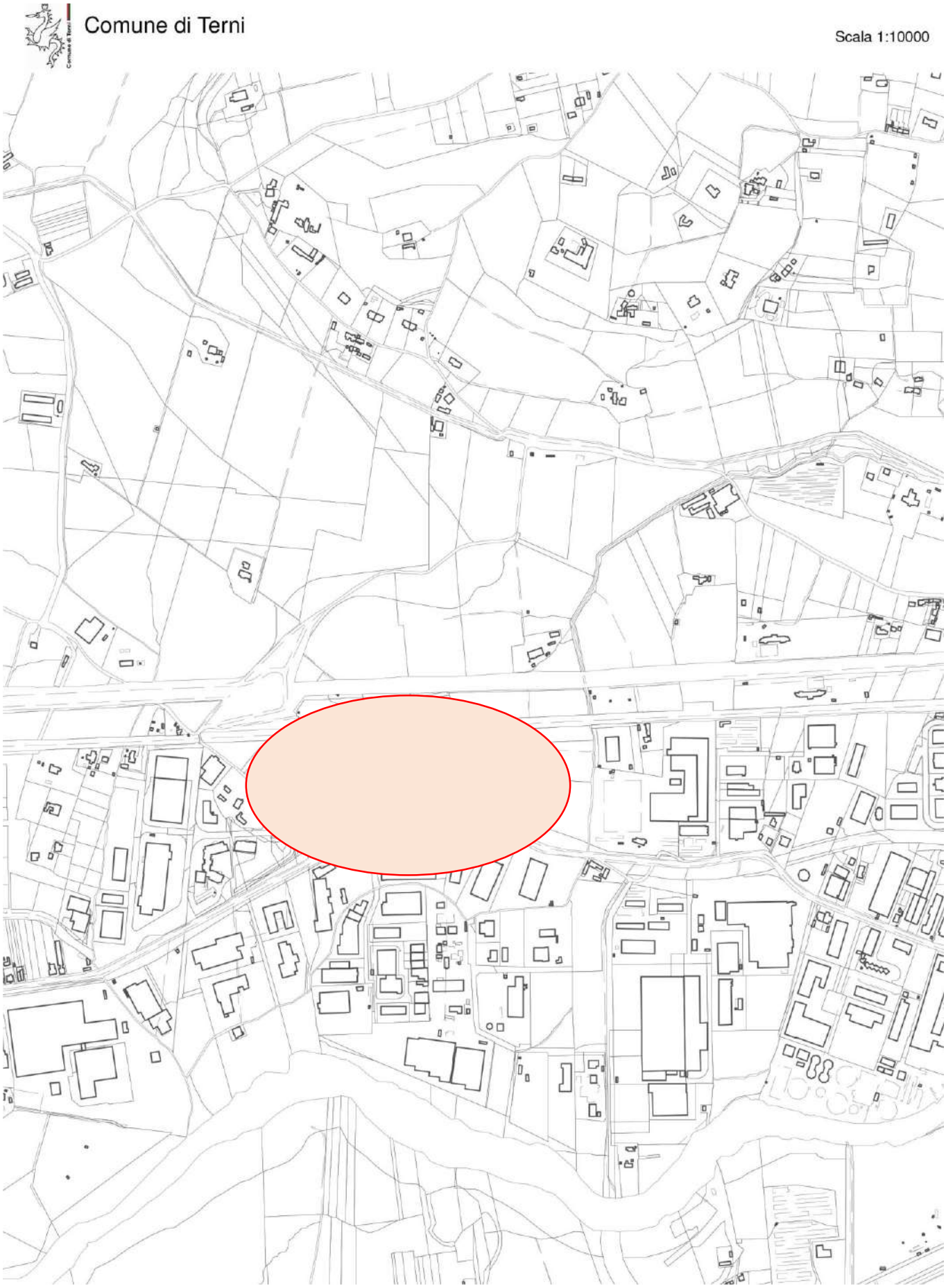
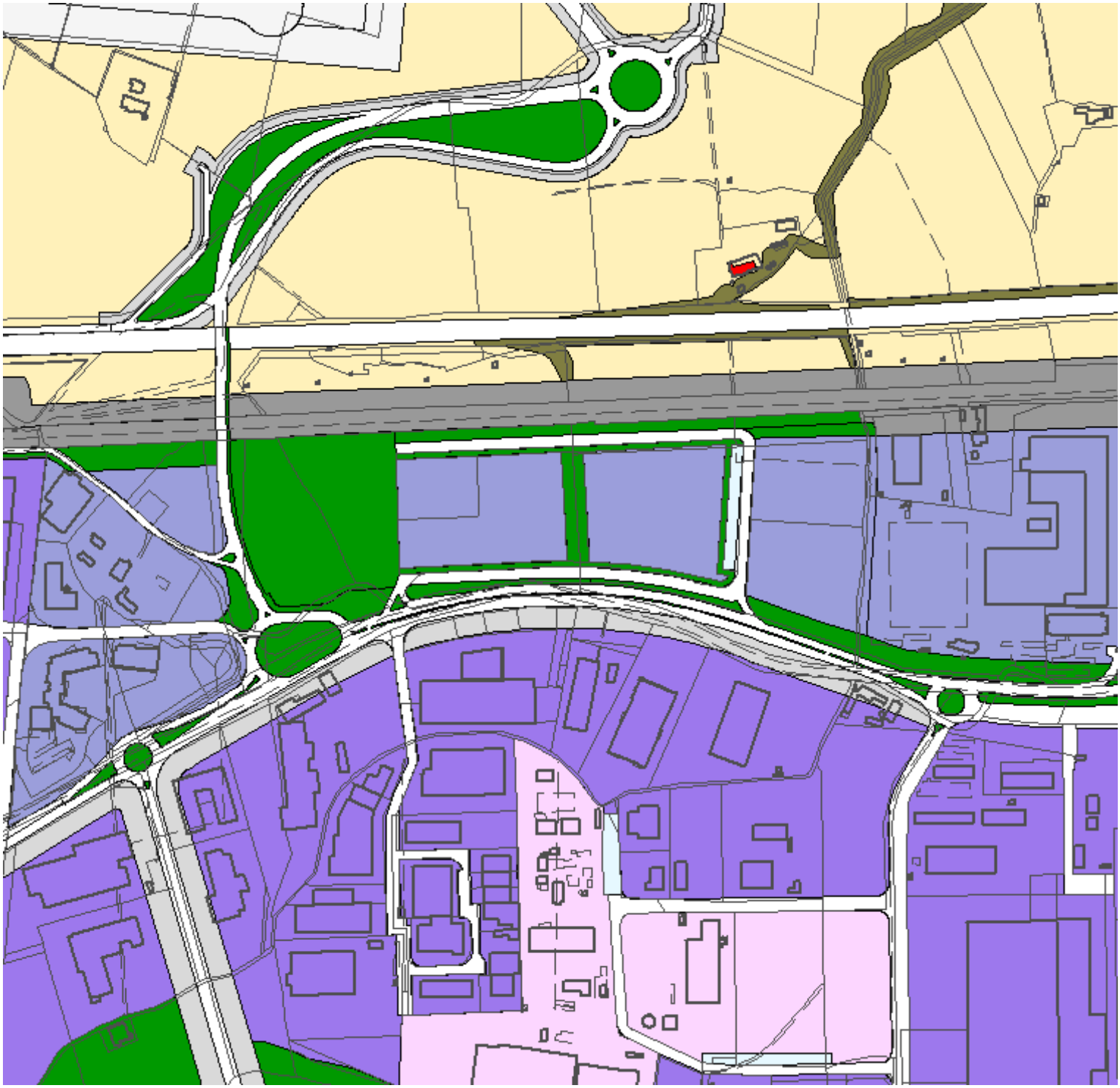


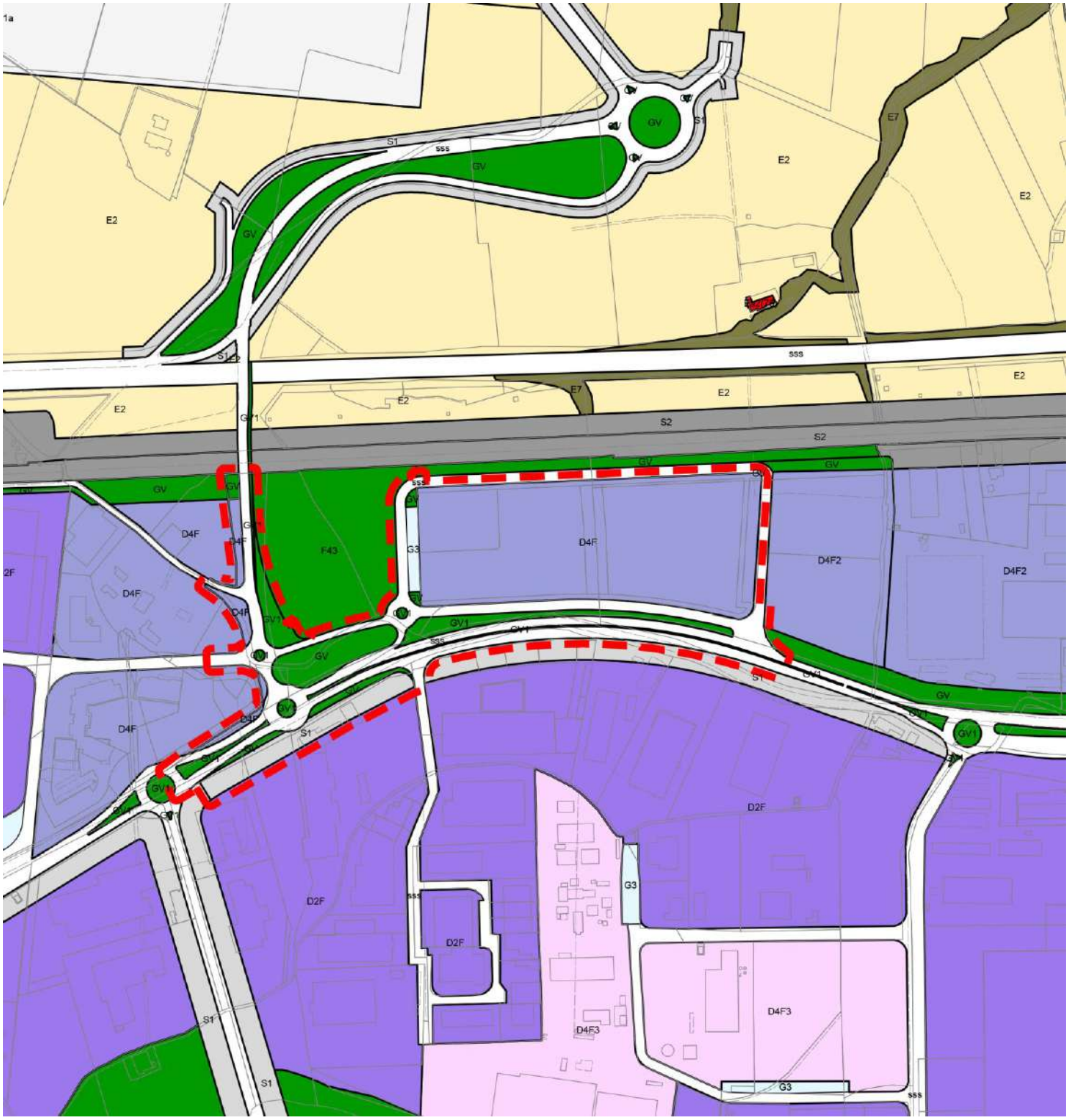
TAVOLA PLANIMETRIA CATASTALE – *SCALA 1:10.000*



STRALCIO PRG VIGENTE - *SCALA* 1:5000



STRALCIO PRG CON PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA - *SCALA* 1:5000



STRALCIO FOGLIO DI IMPIANTO (F. 83) – FUORI SCALA

STRALCIO TAVOLA PTCP – UNITA' DI PAESAGGIO ED USO DEL SUOLO -
***SCALA 1:25.000* - 2CT9 Aree industriali Sabbioni**

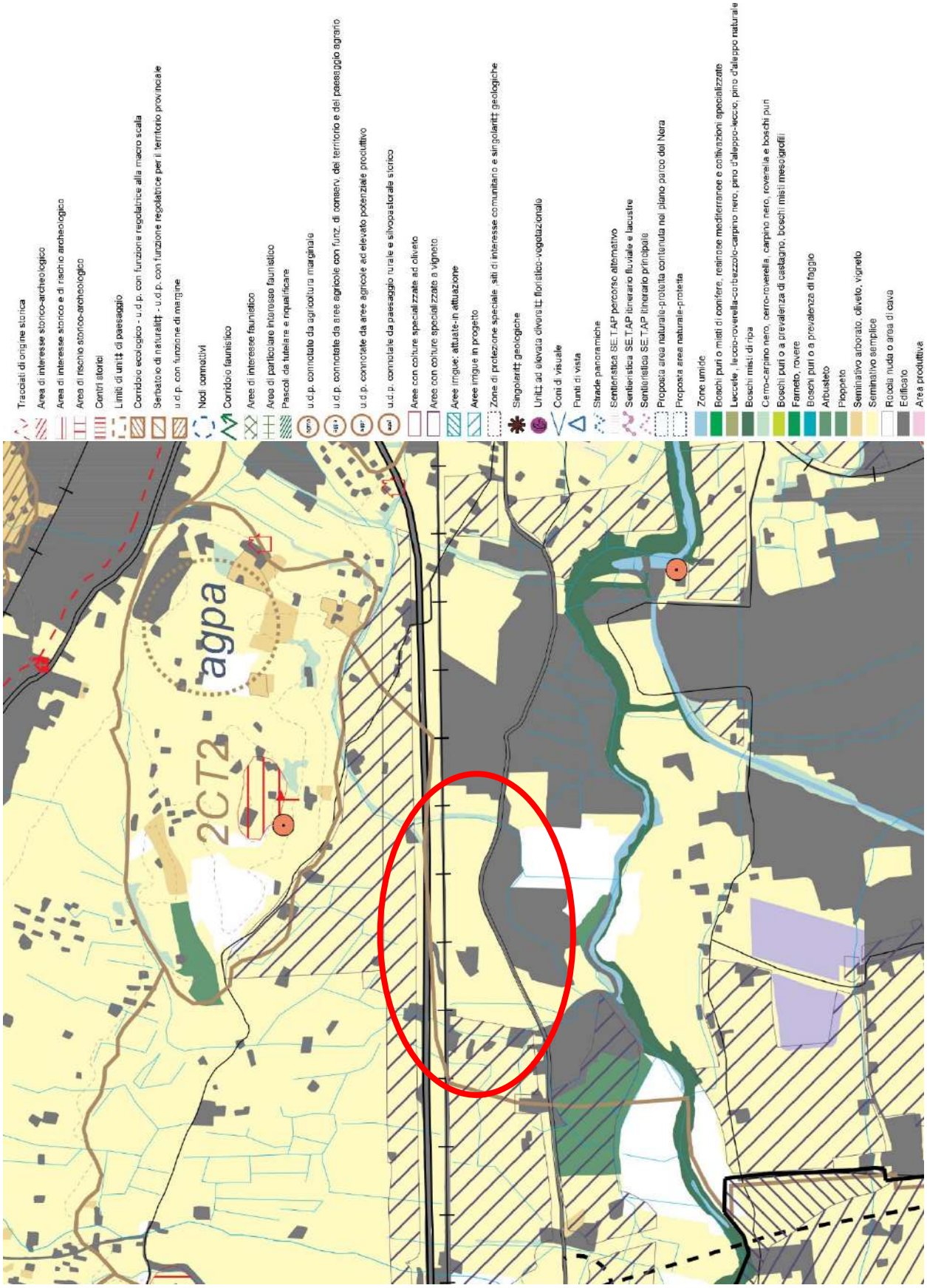


TAVOLA SOVRAPPOSIZIONE LIMITI VARIANTE URBANISTICA E LIMITE PARCO ARCHEOLOGICO

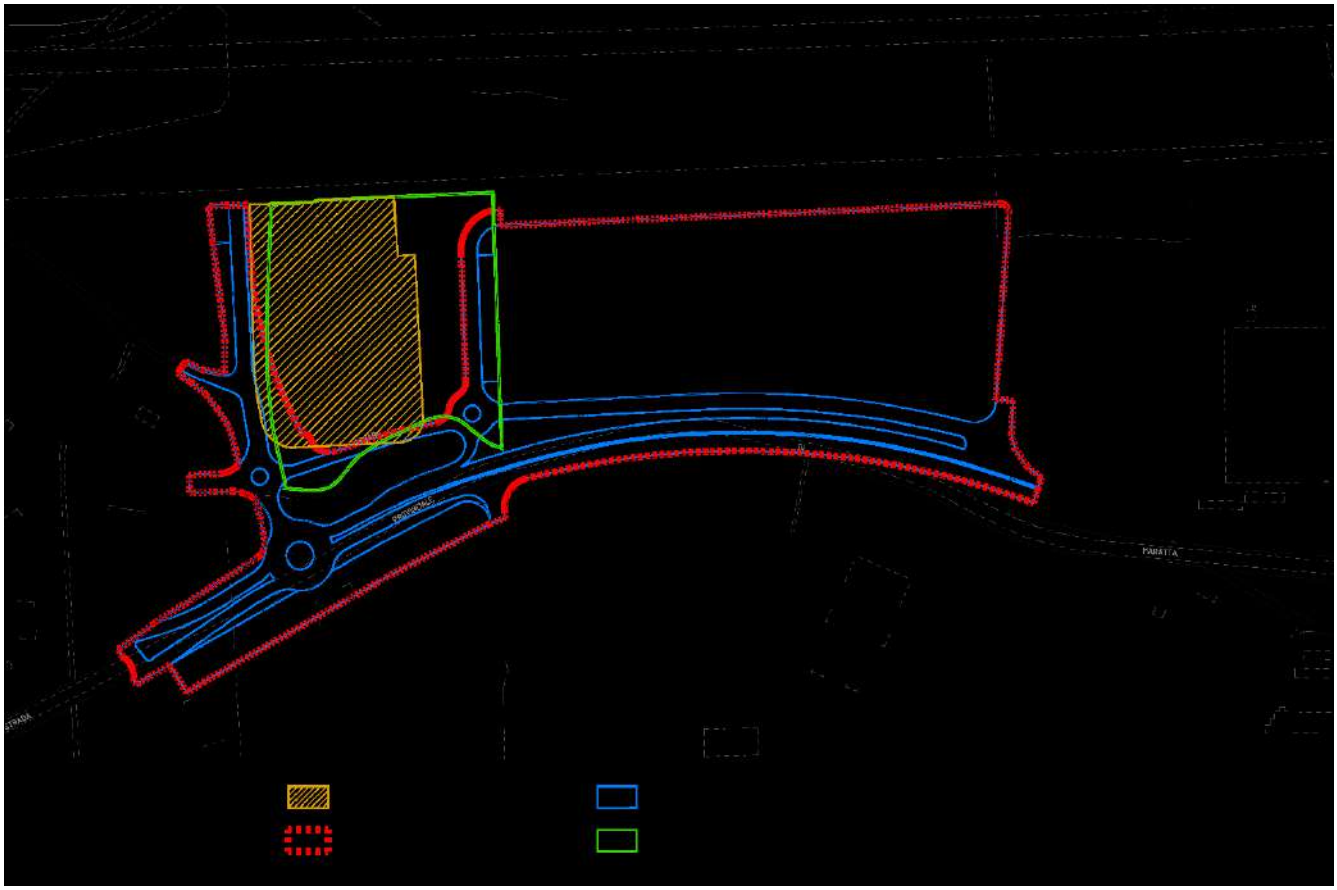
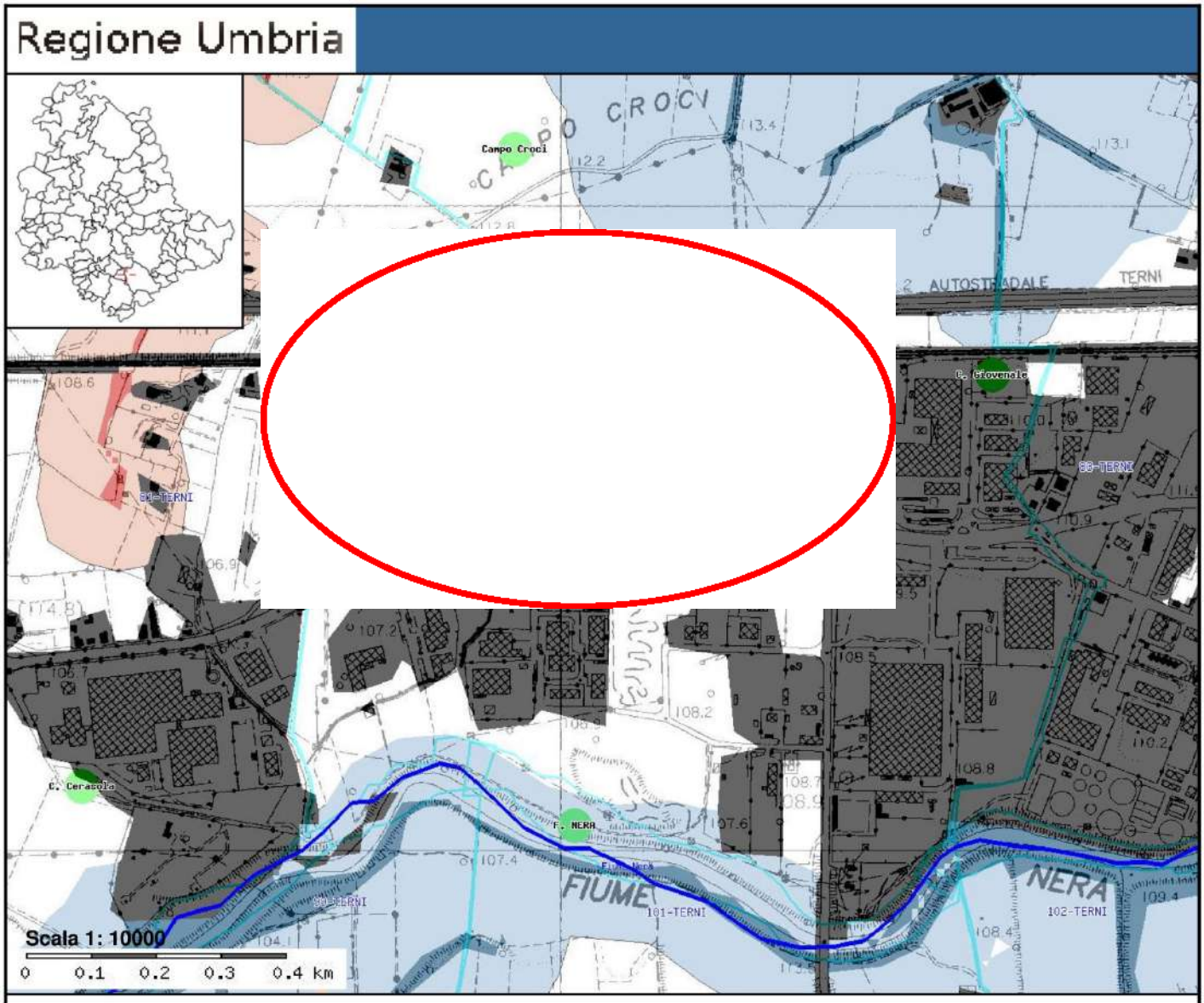


TAVOLA RERU – *SCALA 1:10.000*



Comuni

fogli catastali

toponimi

p_sic

zps

RERU

- Barriere antropiche: aree edificate, strade, ferrovie
- Unita' Regionali di Connessione Ecologica: Connettivita'
- Corridoi e Pietre di Guado: Connettivita'
- Frammenti: Connettivita'
- Unita' Regionali di Connessione Ecologica: Habitat
- Corridoi e Pietre di Guado: Habitat
- Frammenti: Habitat
- Matrice: aree non selezionate da lupo, gatto selvatico europeo, capriolo, tasso, istrice, lepre bruna

Rete idrografica

TAVOLA VINCOLI – *SCALA 1:25.000*

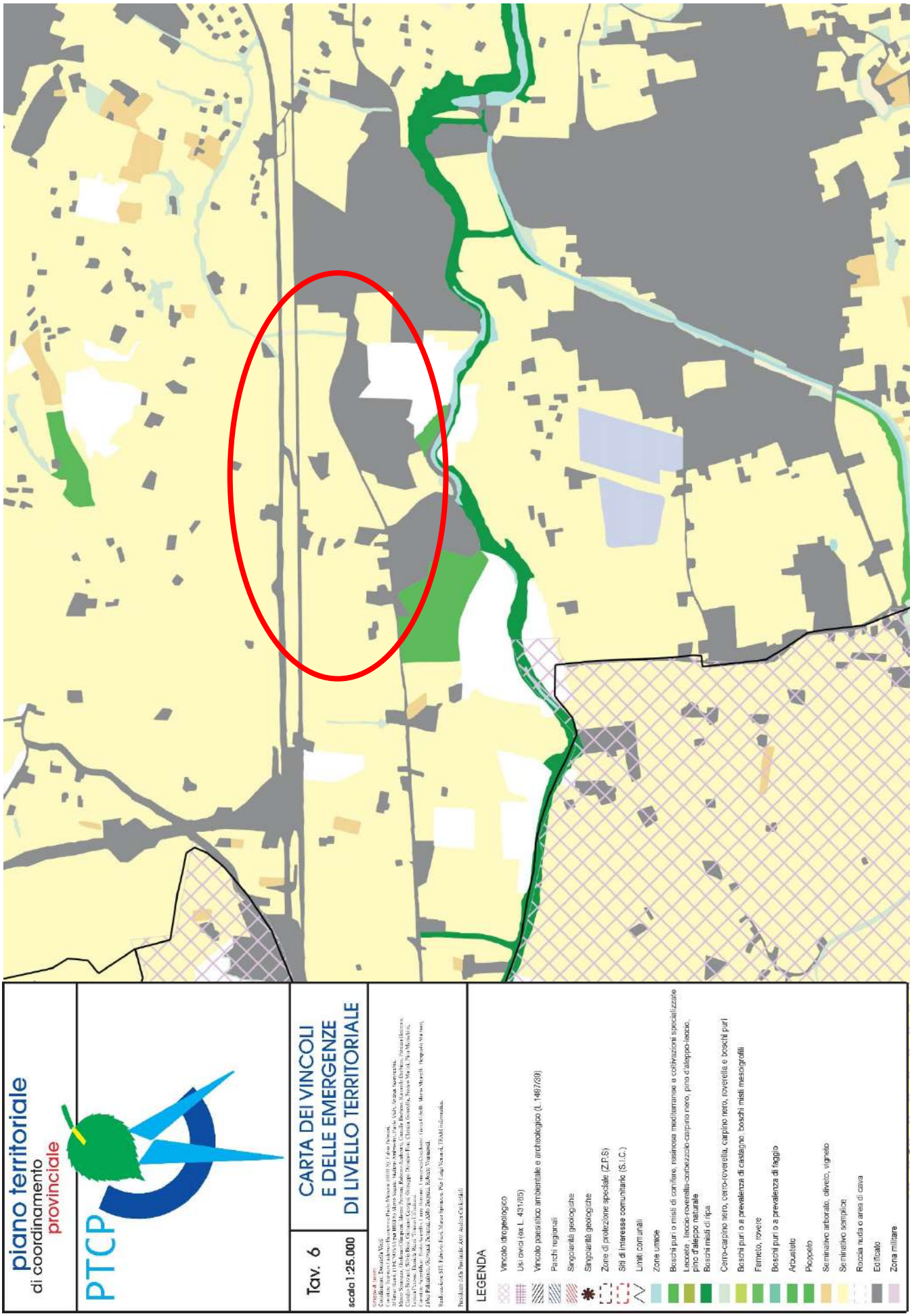
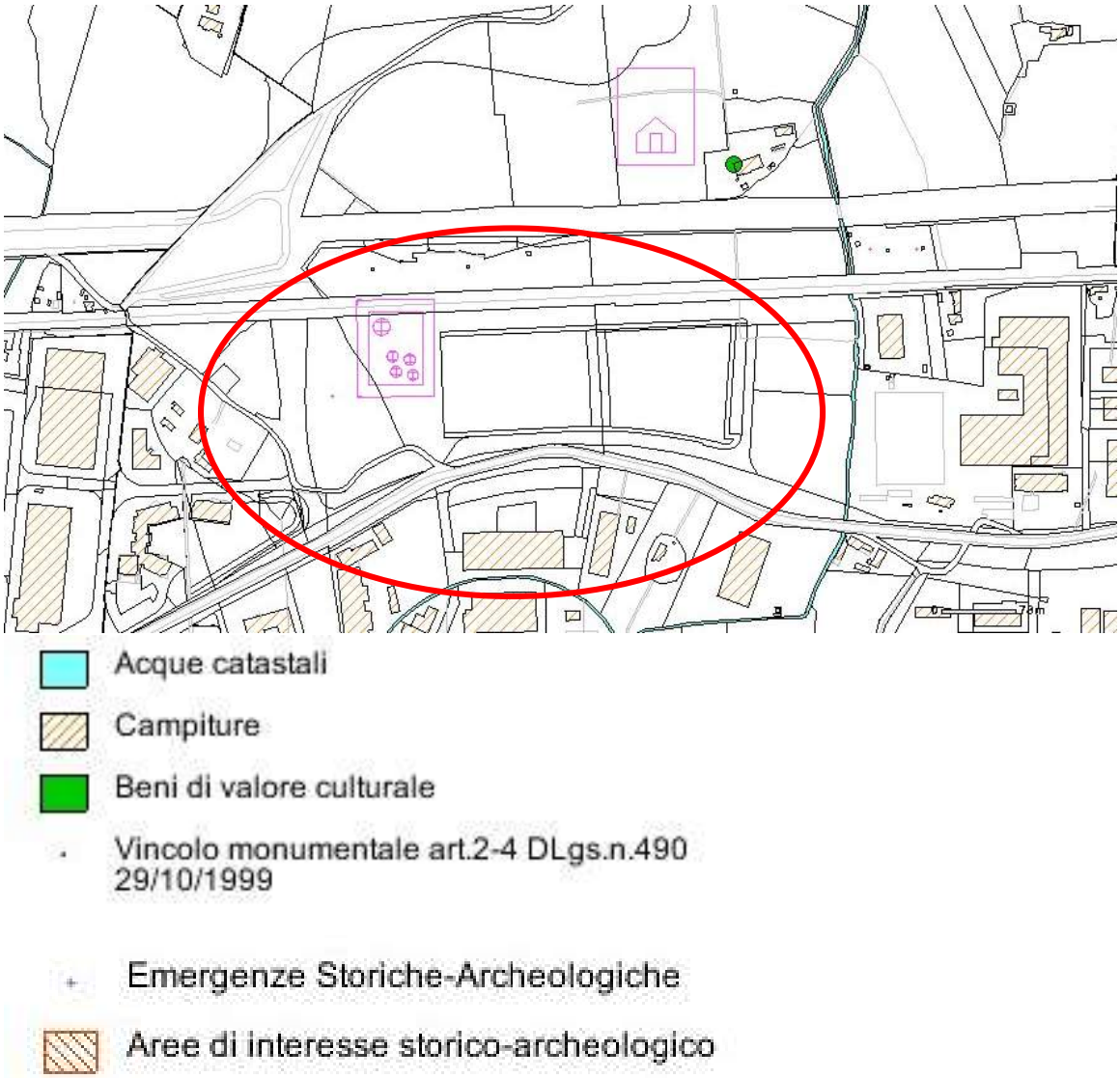


TAVOLA EMERGENZE STORICHE



PRG Terni

Arch. Bruno Manciucca

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
BRUNO
MANCIUCCA
A 123
PROVINCIA DI TERNI