COMUNE DI TERNI

DIREZIONE URBANISTICA

- UNITA' OPERATIVA -

Attuazione Piano Regolatore Generale - Pianificazione Pubblica

03-PA-026

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa per la Zona C verde urbano B (CB) Località San Rocco

COMUNE DI TERNI

RUP:
ARCH. CARLA COMELLO

collaboratori:
ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

COMMITTENTI: *NUCLEO t1*
MASSOLI DONATELLA
PACI LUCIANO

COMMITTENTI: *NUCLEO t2*
FALASCA Srl

NUCLEO t3

progettisti:
ARCH. ANDREA DELLA SALA
ING. CARLO NIRI

collaboratore: ARCH. ALESSIA VENEZIANI

ADOZIONE:
Delibera di Giunta Comunale n. 101 del 08.04.2015

APPROVAZIONE:
Delibera di Giunta Comunale n. 341 del 03.11.2015

ELAB. n. 1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	DATA:
		SCALA:
		FILE:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. I sub-nuclei t1 e t2

L'area oggetto del Piano Attuativo riguarda una zona a sud dell'abitato di Terni, lungo la viabilità che conduce nel territorio del Comune di Stroncone; si tratta di un'area dalla conformazione a fuso compresa tra la strada di S.Rocco, da un lato, ed il tracciato ferroviario Terni-Rieti ed il fosso Stroncone dall'altra.

Con Atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 144 del 02.05.2012 è stato dato mandato agli uffici di redigere il PA, sulla base di quanto proposto da alcuni proprietari per la zona C con destinazione verde urbano B, CB, nuclei t1 e t2 in località S. Rocco, al fine di dare attuazione al Piano Regolatore Generale.

Trattasi di frange edificate a margine del contesto urbano, sorte in tempi recenti in seguito ad attuazione di precedenti norme relative al territorio agricolo, senza tuttavia avere le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale. Le analisi condotte sul territorio hanno evidenziato una certa eterogeneità dell'edificato; nonostante ciò, c'è un elemento comune alla quasi totalità del costruito, il quale, adagiato su un dolce declino che dal tracciato stradale degrada in direzione ovest verso il fosso, è costituito prevalentemente da due piani e presenta un piano seminterrato affacciato ad ovest verso valle.

La strumentazione urbanistica individua tali aree a margine dei contesti urbani in comprensori di espansione di verde urbano (zone CB) a destinazione residenziale estensiva. L'indice di fabbricabilità consentito è pari a 0,4 mc/mq con lotti minimi di mq. 1000 e prevede per esse che l'attuazione avvenga tramite intervento urbanistico preventivo esteso ai sub-nuclei come individuati nella D.C.C. n. 98 del 20.04.2009.

La capacità edificatoria è stata determinata considerando tutte le particelle ricadenti in area CB che risultino frazionate antecedentemente alla data di adozione del PRG, dove non sono presenti edifici e che possono considerarsi concorrenti totalmente alla realizzazione della cubatura.

Pertanto, si ottiene una volumetria realizzabile pari a mc. 5.544,31, per il nucleo **t1** e pari a mc. 2.267,63 per il nucleo **t2** come individuato nella tabella riassuntiva di seguito riportata.

Le indagini conoscitive eseguite sull'area in oggetto, tanto per il nucleo **t1** quanto per il **t2**, hanno fatto emergere che la problematica principale per tali aree risulta essere la viabilità, la quale sostiene l'elevato traffico tra il centro urbano di Terni ed il Comune di Stroncone e si trova a ridosso dell'edificato, in molti casi a distanza inferiore di mt. 5,00, con molti accessi carrabili diretti. Inoltre, si nota l'assenza totale di marciapiedi ed in quasi tutto il tratto ricadente all'interno del nucleo perimetrato, l'assenza di banchine ai lati della carreggiata.

L'ipotesi progettuale per il nucleo **t1** individua alcune Unità Minime di Intervento le cui

dimensioni sono state determinate cercando di equilibrare la cubatura realizzabile con la realizzazione degli spazi da rendere pubblici. Le U.M.I. saranno 6, tra queste la n. 3 e la n. 4 sono di proprietà dei proponenti; inoltre è stata individuata della cubatura che può essere finalizzata esclusivamente ad ampliamenti dei fabbricati nei lotti adiacenti.

TABELLA 1.1 RIEPILOGO CUBATURA REALIZZABILE NUCLEO t1

U.M.I.	SUPERFICIE TERRITORIALE	CUB. RESIDUA REALIZZABILE	CUB. REALIZZABILE (+10%)
1	3.344,63 mq	1.166,74 mc	**1.283,41 mc**
2	2.193,08 mq	637,07 mc	**700,78 mc**
3	1.117,92 mq	457,64 mc	**503,40 mc**
4	2.944,41 mq	763,55 mc	**839,90 mc**
5	1.921,21 mq	576,32 mc	**633,95 mc**
6	4.373,29 mq	1.232,24 mc	**1.355,46 mc**
*	solo eventuale ampliamento	206,74 mc	**227,41 mc**
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE:			**5.544,31 mc**

Per il nucleo **t2**, l'ipotesi progettuale individua tre Unità Minime di Intervento le cui dimensioni ricalcano prevalentemente le particelle catastali inedificate. Delle tre U.M.I., la n. 3 è di proprietà del proponente; inoltre è stata individuata sia all'interno della U.M.I. 1 che della U.M.I. 2 della cubatura che può essere recuperata all'interno di ciascun lotto con la medesima destinazione non residenziale.

TABELLA 1.2 RIEPILOGO CUBATURA REALIZZABILE NUCLEO t2

U.M.I.	SUPERFICIE TERRITORIALE	CUB. RESIDUA REALIZZABILE	CUB. REALIZZABILE (+10%)
1	1.726,12 mq	630,45 mc	**693,50 mc**
2	2.100,24 mq	840,10 mc	**924,11 mc**
3	1437,32 mq	590,93 mc	**650,02 mc**
* 1 * 2	solo eventuale recupero		**60,00 mc** **26,40 mc**
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE:			**2267,63 mc**

L'idea alla base della progettazione del nucleo **t1** parte dall'analisi dell'esigenza di decongestionare e rendere maggiormente sicura la viabilità lungo strada di S.Rocco creando una viabilità alternativa che serva il futuro nucleo residenziale passando a valle, lambendo il confine teorico del comparto seguendo la direzione nord-sud. Tale strada avrà le caratteristiche di una viabilità locale di quartiere, con una corsia per senso di marcia e marciapiedi su almeno un lato per tutta la propria lunghezza.

Il tratto iniziale di collegamento tra la viabilità esistente e quella di nuova realizzazione, seguendo una direzione trasversale rispetto allo sviluppo longitudinale del comparto, è prevista all'interno della U.M.I. 4, ricalcando il sedime di una strada già presente di penetrazione ai lotti di

proprietà di uno dei proponenti, coincidenti con la stessa U.M.I. 4.

Anche per il nucleo **t2** l'idea progettuale si sviluppa dall'esigenza di rendere maggiormente sicura la viabilità lungo strada di S.Rocco consentendo maggiore visibilità in corrispondenza degli accessi ai lotti e realizzando una fascia di verde ad uso pubblico la quale consenta la percorrenza da parte dell'utenza pedonale dell'intero tratto di strada comunale in corrispondenza del comparto in oggetto.

All'interno di entrambi i nuclei, il nuovo edificato sarà prevalentemente costituito da due piani, le coperture saranno realizzate a falde e sarà possibile realizzare piani seminterrati o porticati.

Una fascia di mt. 7,00 sarà prevista lungo tutta la viabilità locale prevista per il nucleo **t1**, da destinare a verde di uso pubblico per separare e proteggere l'edificato dalla viabilità stessa. Mentre per il nucleo **t2** la fascia di verde di mt. 5,00 sarà prevista lungo la viabilità esistente per consentire anche all'utenza pedonale di percorrere tale tratto in sicurezza. All'interno di tale fascia di verde troveranno posto anche le aree da destinare a parcheggi, gli stalli saranno disposti ortogonalmente al senso di marcia per il nucleo t1 e parallelamente al senso di marcia per il nucleo t2, ed arretrati di ml. 1,50 dalla carreggiata. La dotazione complessiva delle superfici per i parcheggi risulta superiore alla richiesta di PRG per tali aree (3,5 mq/ab) poiché è stato ampiamente soddisfatto il parametro richiesto dalla normativa regionale R.R. 7/2010 per le dotazioni funzionali minime degli insediamenti residenziali pari a 5,00 mq/ab, comprensivo degli spazi da destinare alla raccolta dei rifiuti.

Per le aree già edificate non ricomprese entro i limiti delle singole U.M.I. del nucleo **t1** ma facenti parte del comprensorio di attuazione del Piano Attuativo si prevedono due livelli di intervento :

- per la grande maggioranza degli edifici che presentano un migliore stato conservativo viene prevista la conservazione dei volumi esistenti con la categoria d'intervento ristrutturazione edilizia;
- per quelle aree ove emergono maggiori criticità viene previsto in caso di intervento la demolizione con ricostruzione su sedime diverso purché si rispetti la fascia di ml. 5 dalla sede stradale.

Per l'edificato esterno ai limiti delle U.M.I. del nucleo **t2**, invece, si prevede la conservazione dei volumi esistenti con la categoria d'intervento ristrutturazione edilizia.

E' stato verificato che l'ipotesi progettuale rispetti l'indice di permeabilità richiesto per tali aree, come da elaborati grafici allegati.

TABELLA 2.1 RIEPILOGO CALCOLO DEGLI STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE NUCLEO t1

U.M.I.	Abitanti previsti	Parcheggi Pubblici (5,00 mq/ab)	DOTAZIONE DI PROGETTO Parch. Pubbl.	Parch. Privati Pertinenziali (1mq/3mq SUC)	DOTAZIONE DI PROGETTO Parch. Privati Pert.
1	9	45 mq	**52,71 mq**	135,75 mq	**145,53 mq**
2	5	25 mq	**35,27 mq**	79,02 mq	**92,62 mq**
3	4	20 mq	**35,43 mq**	65,67 mq	**75,30 mq**

4	6	30 mq	**35,02 mq**	93,32 mq	**109,73 mq**
5	5	25 mq	**40,23 mq**	70,44 mq	**70,87 mq**
6	10	50 mq	**52,71 mq**	150,61 mq	**164,41 mq**

U.M.I.	Abitanti previsti	Verde e Piazze (5,00 mq/ab)	DOTAZIONE DI PROGETTO
1	9	45 mq	**456,85 mq**
2	5	25 mq	**490,19 mq**
3	4	20 mq	**46,52 mq**
4	6	30 mq	**283,83 mq**
5	5	25 mq	**147,45 mq**
6	10	50 mq	**620,85 mq**

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 1): 57,71 **mq** > 45,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 1): 456,85 **mq** > 45,00 mq richiesti

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 2): 35,27 **mq** > 25,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 2): 490,19 **mq** > 25,00 mq richiesti

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 3): 35,43 **mq** > 20,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 3): 46,52 **mq** > 20,00 mq richiesti

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 4): 35,02 **mq** > 30,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 4): 283,83 **mq** > 30,00 mq richiesti

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 5): 40,23 **mq** > 25,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 5): 147,45 **mq** > 25,00 mq richiesti

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 6): 52,71 **mq** > 50,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 6): 620,85 **mq** > 50,00 mq richiesti

TABELLA 2.2 RIEPILOGO CALCOLO DEGLI STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE NUCLEO t2

U.M.I.	Abitanti previsti	Parcheggi Pubblici (5,00 mq/ab)	DOTAZIONE DI PROGETTO **PARCHEGGI PUBBLICI**	Parch. Privati Pertinenziali (1mq/3mq SUC)
1	5	25 mq	**27,50 mq**	77,06 mq
2	7	35 mq	**121,07 mq**	102,68 mq
3	5	25 mq	**160,13 mq**	72,22 mq

U.M.I.	Abitanti previsti	Verde e Piazze (5,00 mq/ab)	DOTAZIONE DI PROGETTO **VERDE PUBBLICO**
1	5	25 mq	**47,38 mq**
2	7	35 mq	**214,43 mq**
3	5	25 mq	**83,39 mq**

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 1): **27,50 mq** > 25,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 1): **47,38 mq** > 25,00 mq richiesti

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 2): **121,07 mq** > 35,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 2): **214,43 mq** > 35,00 mq richiesti

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 3): **160,13 mq** > 25,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 3): **83,39 mq** > 25,00 mq richiesti

Gli spazi per i parcheggi privati pertinenziali saranno reperiti all'interno di ciascuna U.M.I. nel rispetto delle quantità minime richieste come da Tabelle 2.1 e 2.2 sopra riportate.

2. Il sub-nucleo t3

La ricaduta positiva che le scelte progettuali proposte per i sub nuclei in cui è suddivisa la zona CB, possono avere sull'area a beneficio dell'intera collettività, hanno fatto ritenere necessario estendere l'ipotesi di progetto anche al sub-nucleo **t3** completando il nucleo CB.

Le considerazioni sono emerse durante i successivi approfondimenti intercorsi tra i progettisti proponenti e la Pubblica Amministrazione concludendosi con la presentazione in data 23/12/2013 prot. 185310 del progetto di piano attuativo per l'attuazione del nucleo CB - S. Rocco esteso anche al suddetto sub-nucleo.

Le analisi condotte sul territorio oggetto di studio sono state analoghe a quelle condotte per i precedenti nuclei **t1** e **t2**.

Si riscontra anche in questa area caratterizzata dalla consueta dolce pendenza che va dalla sede stradale al fosso situato a valle, una certa eterogeneità del costruito seppur con l'elemento ricorrente dei due piani più il piano seminterrato affacciato ad ovest verso il fosso.

L'indice di fabbricabilità è pari a 0,4 mc/mq con lotti minimi di mq. 1000.

Anche in questo caso, la capacità edificatoria è stata determinata considerando tutte le particelle ricadenti in area CB. Le particelle parzialmente edificate, che risultino tuttavia frazionate antecedentemente alla data di adozione del PRG, possono considerarsi concorrenti totalmente alla realizzazione della cubatura. Pertanto, si ottiene una volumetria realizzabile pari a mc. 1.489,01 come individuato nella tabella riassuntiva di seguito riportata (Tabella 3.1).

Dalle indagini conoscitive eseguite sull'area è emerso che tutta la zona presenta quale problematica principale la congestione del traffico e la conseguente pericolosità dovute al traffico sostenuto per il flusso di passaggio tra il centro urbano di Terni ed il Comune di Stroncone e che passa a ridosso dell'edificato, in alcuni casi a distanza inferiore di mt. 5,00, con molti accessi carrabili diretti. Solo in tre casi di edificazione recente, gli immobili sono a distanza superiore a mt. 5,00 e gli accessi carrabili sono arretrati rispetto al ciglio della strada in conformità a quanto previsto dalla normativa. Anche in quasi tutto il tratto ricadente all'interno del sub-nucleo perimetrato "**t3**" si nota l'assenza totale di marciapiedi, mentre è presente un'esigua banchina sul lato destro della carreggiata in direzione sud.

L'ipotesi progettuale individua due Unità Minime di Intervento le cui dimensioni ricalcano prevalentemente le particelle catastali inedificate.

TABELLA 3.1. RIEPILOGO CUBATURA REALIZZABILE NUCLEO t3

U.M.I.	SUPERFICIE TERRITORIALE	CUB. RESIDUA REALIZZABILE	CUB. REALIZZABILE (+10%)
1	1.095,20 mq	438,08 mc	**481,89 mc**
2	2.087,39 mq	910,20 mc (**)	**1.001,22 mc (**)**
*	solo eventuale ampliamento	5,36 mc	**5,90 mc**
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE:			**1.489,01 mc**

(**) E' inclusa la cubatura trasferita dalla particella 424

Il progetto prosegue l'idea nata per il sub-nucleo "**t1**" basata sulla necessità di rendere maggiormente sicura la viabilità lungo strada di S.Rocco consentendo maggiore visibilità in corrispondenza degli accessi ai lotti e realizzando una fascia di verde ad uso pubblico che consenta la percorrenza da parte dell'utenza pedonale dell'intero tratto di strada comunale in corrispondenza del comparto in oggetto.

Il nuovo edificato sarà prevalentemente costituito da due piani, le coperture saranno realizzate a falde e sarà possibile realizzare piani seminterrati o porticati.

Una fascia di mt. 5,00 sarà prevista lungo tutta la viabilità, da destinare a verde di uso pubblico per separare e proteggere l'edificato dalla viabilità stessa e per consentire all'utenza pedonale di percorrere tale tratto in sicurezza, esigenza cui l'idea progettuale perseguita si prefigge di dare soddisfacimento; all'interno di tale fascia troveranno posto anche le aree da destinare a parcheggi, gli stalli saranno disposti parallelamente al senso di marcia ed arretrati di ml. 1,50 dalla carreggiata. La dotazione complessiva delle superfici per i parcheggi risulta superiore alla richiesta di PRG per tali aree (3,5 mq/ab) poiché è stato ampiamente soddisfatto il parametro richiesto dalla normativa regionale R.R. 7/2010 per le dotazioni funzionali minime degli insediamenti residenziali pari a 5,00 mq/ab, comprensivo degli spazi da destinare alla raccolta dei rifiuti.

Per le aree già edificate non ricomprese entro i limiti delle singole U.M.I. ma facenti parte del comprensorio di attuazione del Piano Attuativo si prevede la conservazione dei volumi esistenti con la categoria d'intervento ristrutturazione edilizia.

E' stato verificato che l'ipotesi progettuale rispetti l'indice di permeabilità richiesto per tali aree, come da elaborati grafici allegati (*Elaborato n. 17*: TAV. 04 – Progetto nucleo t3).

TABELLA 3.2. RIEPILOGO CALCOLO DEGLI STANDARD PER PARCHEGGI E VERDE NUCLEO t3

U.M.I.	Abitanti previsti	Parcheggi Pubblici (5,00 mq/ab)	DOTAZIONE DI PROGETTO **PARCHEGGI PUBBLICI**	Parch. Privati Pertinenziali (1mq/3mq SUC)
1	4	20 mq	**35,38 mq**	53,54 mq
2	7	35 mq	**55,30 mq**	102,05 mq

U.M.I.	Abitanti previsti	Verde e Piazze (5,00 mq/ab)	DOTAZIONE DI PROGETTO **VERDE PUBBLICO**
1	4	20 mq	**37,78 mq**
2	7	35 mq	**50,37 mq**

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 1): **35,38 mq** > 20,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 1): **37,78 mq** > 20,00 mq richiesti

Totale superficie per parcheggi pubblici di progetto (UMI 2): **55,30 mq** > 35,00 mq richiesti
Totale superficie per verde pubblico di progetto (UMI 2): **50,37 mq** > 35,00 mq richiesti

Gli spazi per i parcheggi privati pertinenziali saranno reperiti all'interno di ciascuna U.M.I. nel rispetto delle quantità minime richieste come da Tabella 3.2 sopra riportata.

CARACCIOLO
studio di geologia

>> Strada di Cardeto n°67 - 05100 Terni
Tel. (+39) 0744 441275 - Fax (+39) 0744 448590
Mob. (+39) 347 5445525
info@studiogeologiacaracciolo.it
www.studiogeologiacaracciolo.it
P.iva/cod.fisc. 01253310559 - Cod.Fisc. CRCGPP70R13Z347H

Spett.le Comune di Terni

DIREZIONE URBANISTICA

C/a Geol. Paolo Paccara

Corso del Popolo, 30

05100 Terni (TR)

Oggetto: 03-PA-026 Piano Attuativo del PRG Parte Operativa per la Zona C verde urbano B (CB) Località San Rocco. Considerazioni in merito al rischio idraulico.

A seguito dei colloqui intercorsi con il Geol. Paolo Paccara in riferimento alla relazione idraulica presentata a corredo del Piano Attuativo in oggetto si comunicano le seguenti considerazioni:

Visto che nelle aree ricadenti all'interno della fascia R4 del PAI, riportate nella tavola allegata alla relazione idraulica, non è consentita in alcun modo la nuova edificazione e che in tale fascia non sono definite le singole fasce di rischio (A, B e C) dove nelle fasce B e C in base alla normativa (vedi art. 29 e 30 delle norme di Attuazione del PAI) sono consentite opere "*a condizione che tali interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile e previo parere dell'autorità idraulica competente*" si consiglia, per maggior sicurezza, in sede di richiesta di autorizzazione di nuovi interventi edilizi nelle aree al di fuori della fascia R4 del PAI, di verificare tramite studi idraulici specifici con tempi di ritorno duecentennali le condizioni sopra riportate.

Distinti saluti.

Terni 10 Febbraio 2015 Geologo Giuseppe Caracciolo