COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO COMPRESO ALL'INTERNO DELL'AREA PEREQUATIVA "RES 05" SITO IN LOCALITA' GABELLETTA A TERNI

Committente **Landi Zeno e Figlio S.n.c.** **via Campagna n.92, Acquasparta (Tr)**

Progettisti

Arch. Luciano Baldi

Arch. Paola Margheriti

via Guglielmi, 27 - Terni 05100 http//:www.baldistudio.com

Collaboratori

Arch. Carmine Bassi

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Parte risevata al Comune

Timbri	Bollati

Dati Catastali

Foglio n° 46

Part.lle 785 p., 958, 959, 960, 961, 1150, 1165, 1176 p., 1178, 1179.

Revisioni

n.° 0	
n.° 1	
n.°	
n.°	

File:

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA
Il presente Piano Attuativo è relativo ad un comparto compreso all'interno dell'area perequativa denominata " RES05". nel vigente PRG e sito in loc. Gabelletta.

Nei seguenti paragrafi verranno precisati questi temi:

Lo stato di fatto - Le caratteristiche morfologiche ed ambientali
Il progetto - Il piano attuativo, caratteristiche del progetto
- Proprietà delle aree e modalità di attuazione

LO STATO DI FATTO
-Le caratteristiche morfologiche ed ambiental i
La zona di espansione C2 prevista dal vigente PRG si configura come nuovo limite nord tra la zona collinare, caratterizzata nelle immediate vicinanze da una villa storica con un ampio parco circostante e l'edificato esistente, costituito da una zona densamente edificata con tipologie miste che vanno dai fabbricati isolati monofamiliari ai fabbricati alti plurifamiliari agli edifici a torre.
L'area di espansione C2 si articola in due ampie zone più o meno regolari presenti sui lati est e ovest del comparto divise da una zona di verde centrale rappresentata dal viale alberato di accesso alla villa.
In particolare il comparto, che si presenta in leggero declivio, si articola in due zone residenziali connesse attraverso il verde, la nuova viabilità di piano e i parcheggi pubblici. Nel comparto è compresa anche un'area con destinazione G1(attrezzature per l'istruzione e la scuola materna) su cui insiste un edificio scolastico di proprietà Comunale e, in posizione marginale, una piccola area con destinazione G2. La scuola, di recente edificazione, con la sua area di pertinenza e il suo parcheggio, è completamente e correttamente cintata e si presenta in ottimo stato di conservazione. Alla scuola ed al suo parcheggio, si accede attraverso una viabilità esistente , non compresa all'interno del comparto.

IL PROGETTO
Le scelte progettuali
La proposta del Piano attuativo in attuazione del PRG, così come previsto dalla Amministrazione Comunale, è finalizzata alla realizzazione di un insediamento a destinazione prevalentemente residenziale , con la conservazione integrale dell'edificio scolastico e della sua area di pertinenza.

All'interno del comparto perequativo il disegno urbanistico del PRG, con le sue Norme Tecniche di Attuazione, è molto dettagliato e localizza le aree edificabili in modo tale da individuare in modo sostanzialmente univoco le scelte progettuali circa il posizionamento dei fabbricati di progetto con relativo sedime di massimo ingombro, che nel presente Piano attuativo ricalca sostanzialmente la forma delle aree edificabili di PRG (fatte salve le distanze minime dai confini , dalle strade ecc.).

Il viale di pini esistente , che attualmente da accesso alla villa storica ed è in parte inserito all'interno del piano attuativo con destinazione GV, viene tagliato dalla viabilità di PRG. A destra e a sinistra del viale sono organizzate le due aree edificabili, a monte delle quali troviamo due ulteriori aree con destinazione GV.
Le due aree edificabili sono servite da due tronchi di nuova viabilità pubblica a fondo cieco che da accesso anche alle due aree verdi.

Le tipologie edilizie sono in sintonia con quelle previste dal PRG e omogenee al tessuto di case basse mono e plurifamiliari che caratterizzano l'intorno. Si appoggiano sulle curve di livello esistenti, con l'adeguamento del sedime e della sezione all'orografia e contenendo al massimo i movimenti di terra. Sono previste tipologie di case basse ad un piano, mono e bifamiliari , unite fra loro con portici e pergolati, con garage interrato e tipologie a palazzina di due piani fuori terra con interrato destinato ad autorimessa. Le tipologie a palazzina, qualora venga utilizzata la premialità, prevista dalle vigenti norme in materia di certificazione di sostenibilità ambientale, possono essere incrementate di un piano ed arrivare a tre piani fuori terra.

La propriet à delle aree
Le aree comprese all'interno del Piano Attuativo sono tutte di proprietà della Ditta LANDI ZENO & FIGLIO s.n.c.,ad esclusione della part. 785 che risulta ancora di proprietà di Testi Francesco, mentre il fabbricato scolastico che vi insiste risulta di proprietà del Comune di Terni.
Con atto di compravendita N° 2404 del 15.7.2011 il proprietario Testi Francesco asserve ai soli fini edificatori a favore di Landi Zeno e Figlio tutta la cubatura di perequazione afferente alla particella 785, come previsto nel parere di accoglimento della osservazione N° 343 prot. 119771 al vigente PRG (proposta dalla Giunta al CC con Del G.C. N° 45 del 26.01.2006 e recepito nella delibera di C.C. di approvazione del PRG N° 307 del 15.12.2008 con emendamento).
Il piano è di iniziativa privata e viene presentato dalla Ditta LANDI ZENO & FIGLIO in quanto proprietario di tutte le aree e titolare di procura irrevocabile , al fine dell'espletamento di tutte le pratiche afferenti l'utilizzazione della cubatura relativa alla part. 785 del foglio 46 , presso le competenti autorità come da atto di Compravendita N° 2404 del 15.7 2011 che si allega .
Il trasferimento della proprietà dell'are della part. 785 dovrà avvenire in sede di convenzione insieme a tutte le aree da cedere previste dal presente piano attuativo.

Le modalità di attuazione

Il Piano Attuativo esteso all'intero comparto perequativo è costituito da un Progetto Unitario, che definisce , organizzandoli in stralci, gli interventi edilizi (Stralci Interventi Edilizi = S.I.E.) e le opere di urbanizzazione(Stralci Opere Urbanizzazione = S.O.U.) ad essi funzionali.
Il Progetto Unitario è infatti suddiviso in quattro S.I.E. (Stralci interventi Edilizi) relativi agli interventi edilizi, mentre le opere di urbanizzazione sono suddivise in tre S.O.U. (Stralci Opere Urbanizzazione) funzionali agli stralci degli interventi edilizi.
All'interno di ogni singola S.I.E. fino al raggiungimento della cubatura massima prevista , gli interventi edilizi ammessi dal presente piano, possono essere attuati in tutto o in parte, attraverso il rilascio di singoli titoli abilitativi che comprendono anche lo stralcio delle opere di urbanizzazione afferenti alla S.I.E. in cui viene richiesto il titolo edilizio come meglio precisato nelle NTA di PA . Anche se il S.I.E. fosse attuato per singoli interventi, il S.O.U. ad esso collegato, sarà attuato nella sua interezza dal primo soggetto che interviene.
All'interno di ciascuna S.O.U. (stralcio opere di urbanizzazione) sono stati localizzati gli spazi necessari per il rispetto delle superfici a standard del residenziale previsto, destinate a parcheggi pubblici pari a 5 mq/ab. La restante superficie pari a 13 mq/ab. è destinata a spazi pubblic i ed è ricompresa all'interno delle aree con destinazione GV come previste nel PRG.

Il recupero dell'acqua piovana
Come disposto dall'art.84 del Regolamento Edilizio Comunale , il presente piano attuativo , prevede la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana , della relativa rete di distribuzione e 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.
Come stabilito dal comma 2 del citato articolo, per superfici di copertura maggiori di 300 mq la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadro di copertura e quello risultante dal calcolo del fabbisogno d' utenza determinato anche in base alla dimensione delle aree pertinenziali. Per la verifica della necessità di acqua per irrigazione del verde permeabile irrigabile esistente è stato utilizzato il dato individuato dalla legge regionale 17/2008 pari 30 litri ogni mq. di superficie di area verde irrigabile pertinenziale.
Nel progetto, in cui sono previste aree verdi irrigabili come da allegata planimetria , in prima istanza, in maniera non vincolante, le cisterne sono state collocate planimetricamente e dimensionate (capacità serbatoio pari a 30 litri per metro quadrato di area coperta da fabbricati) in funzione dell'ipotesi progettuale preliminare (non vincolante) dei nuovi fabbricati .

Tali indicazioni, collocazione e dimensionamento delle cisterne, nel rispetto delle quantità minime di standard , saranno verificate, in funzione della soluzione progettuale definitiva, al momento della presentazione dei relativi "Permessi di Costruire"nel rispetto delle vigenti norme .

Il rispetto della permeabilità
Il presente piano attuativo, inoltre, rispetta, in merito alle percentuali di superficie permeabile, quanto stabilito dall'art. 10 della L.R. 18 novembre 2008, n. 17 e dall'art. 7 delle NTA del PRG.

In particolare per superficie permeabile si intende quella parte del suolo che consente all'acqua di entrare nel terreno. Essa deve essere garantita da un indice di permeabilità (IP), individuato a seconda della destinazione d'uso delle zone considerate.
La permeabilità prevista dall'art.10 della LR 17/2008 è pari al 60% della superficie totale del comparto libera da costruzioni.
Mentre la permeabilità prevista dall'art. 7 delle NTA di PRG è individuato a seconda della destinazione d'uso delle zone considerate ed è calcolato come indice percentuale sulla superficie totale:

Zona C indice if 1,4 = 40% della superficie totale
Zona GV = 75 % della superficie totale

Al fine di garantire il rispetto di detti parametri è stata adottata l'ipotesi più restrittiva come indicato nelle tavole grafiche.
I materiali permeabili utilizzati nel presente Comparto perequativo, applicabili a pavimentazioni stradali, parcheggi e piazzali, vengono classificati, come stabilito dall'art. 7 delle NTA, nel modo seguente:

a) materiali totalmente permeabili: ghiaietto inerbito, masselli forati, pavimenti in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, scheggionate, acciottolato, blocchi permeabili, asfalto permeabile;
b) materiali parzialmente permeabili: nel caso delle soluzioni tecniche sotto descritte la superficie viene considerata permeabile in misura percentuale a quanto riportato
- pavimentazioni forate, ghiaia, ecc comunque fornite di drenaggi 20%
- solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante 40%
- solaio con soprastanti 40 -80 cm di terreno drenante 60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante 80%
- coperture con sistemi di raccolta dell'acqua piovana 80%.

La premialità

All'interno del piano viene consentita la facoltà di applicare quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R.13/2009 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di incremento della potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dal PRG, nel caso di edifici che ottengano la certificazione di sostenibilità ambientale.
In tale caso è possibile incrementare il numero dei piani per i soli fabbricati con tipologia a palazzina fino al massimo di un piano (per un totale di tre piani fuori terra) non più alto di ml 3,50. In sede di permesso di costruire sarà garantito il rispetto degli standard urbanistici ed ecologici, anche attraverso la monetizzazione. L'adeguamento degli standard sarà automatico, senza che ciò implichi un adeguamento della Convenzione.
L'incremento di un piano delle tipologie a palazzina, non stravolge l'equilibrio compositivo planivolumetrico sia interno al comparto che rispetto l'intorno.