COMUNE DI TERNI

DIREZIONE URBANISTICA

- UNITA' OPERATIVA -

Attuazione Piano Regolatore Generale — Pianificazione Pubblica

03-PA-029

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa su aree "CB(1)" "GV" e "FD4" in località Collerolletta, Via del Centenario - Terni



COMUNE DI TERNI

Progettisti:

ARCH. CARLA COMELLO ARCH. CINZIA MATTOLI

Collaboratori alla progettazione:

ARCH. STEFANO BALDIERI ARCH. EMILIANO STABLUM PROPONENTI

EDILIZIA 94 s.r.l. Via del Rivo n.214 - 05100 Temi

Progettisti:

E.A.GROUP s.r.l.

Collaboratori alla progettazione:

ARCH. RICCARDO GUARNELLO ARCH. MARCO TURILLI

ARCH, MATTEO POGGIANI

ADDZIONE: D.G.C. n° 3 del 14-01-2015

APPROVAZIONE:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA:

SCALA:

FILE:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. INQUADRAMENTO AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO	2
1.1 Localizzazione e riferimenti catastali	
1.2 L'ambito del Piano attuativo ed i PRG	
2. CARATTERI DEL CONTESTO INTERESSATO	3
2.1 L'uso del suolo	
2.2 Le valenze ambientali	
3. LA COSTRUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	3
3.1 Le finalità del Piano	
3.2 Le linee di indirizzo per il Piano	
4. CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO	4
4.1 La struttura del Piano	
4.2 Gli interventi edilizi	
4.3 Gli usi sostenibili del territorio	
4.4 II decoro urbano	
4.5 L'intelaiatura urbana	
4.6 Prescrizioni idrogeologiche	6

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. INQUADRAMENTO AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO

1.1 Localizzazione e riferimenti catastali

Il Piano attuativo è localizzato nella parte sud di Borgo Rivo, in strada di Collerolletta, ed interessa una porzione di territorio posta in posizione prevalentemente pianeggiante a ridosso della fascia insediativa consolidata denominata La Castellina; in particolare la zona di interesse è compresa tra via del Centenario, il fosso del Rivo e il canale Sersimone e comprende le aree disciplinate dal PRG parte operativa come "Zone CB(1) – Verde Urbano", "Zone GV - Spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi" e "Zone FD4 – Attrezzature sportive e per il tempo libero privato.

La superficie complessiva interessata è di circa 124377 mq e l'ambito di Piano è individuato catastalmente come segue:

Foglio 67:

Foglio 83:

Pt.lle
$$9 - 44 - 57 - 58 - 86 - 416 - 742 - 744 - 887 - 888 - 1098$$
.

Con Atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 180 del 14.05.2014 è stato dato mandato agli uffici di redigere il PA, sulla base di quanto proposto dal proprietario di una parte della zona CB(1) con destinazione a verde urbano B, al fine di dare attuazione al Piano Regolatore Generale.

1.2 L'ambito del Piano attuativo ed i PRG

L'ambito oggetto del Piano attuativo è inserito nell'area settentrionale della conca ternana e più precisamente ai piedi di Colle Rolletta, con esposizione verso est. La morfologia territoriale presenta un andamento pressoché pianeggiante, con pendenza compresa tra l'1 ed il 5% nel lato verso il colle, ed una altitudine di 135 m slm. L'area, di matrice rurale, è stata interessata nel tempo, nelle sue adiacenze, da fenomeni di urbanizzazione che ne hanno comportato un progressivo ridimensionamento della struttura agricola, come testimoniano anche gli edifici rurali ormai in disuso.

Con il nuovo PRG si è voluto conferire a quest'area una valenza d'interesse urbano, data da un lato dall'essere attraversata da un'importante strada di collegamento interquartiere, che dovrebbe unire, nelle intenzioni del P.R.G., via del Centenario con la Strada di Maratta Alta; dall'altro dall'attribuzione, sempre desunta dal P.R.G., di destinazioni d'uso di interesse pubblico, quali sono gli spazi ad uso pubblico attrezzati e le attrezzature sportive e per il tempo libero, di natura pubblica o privata, unite comunque ad un'ampia parte a destinazione residenziale di tipo estensivo.

Pur tenendo conto pertanto della presenza di significative valenze di carattere ambientale, il PRG ha previsto una dinamica di trasformazione finalizzata da un lato al completamento ed alla ricucitura, pur secondo una logica estensiva, e dall'altro allo sviluppo, sia pur "sostenibile". A tale proposito il Piano fornisce alcuni parametri fondamentali di riferimento che hanno poi costituito

guida alla redazione dello strumento attuativo: l'obbligo stesso di procedere unitariamente, con la logica del piano attuativo, per l'intero comparto; il mantenimento, sulla parte più "delicata" dell'area, della proprietà pubblica (sia pur regolata da logiche di convenzione con i privati); l'attribuzione di un indice di fabbricabilità contenuto, compatibile con una utilizzazione estensiva delle aree, ai fini della determinazione delle quantità edificabili di tipo residenziale. Il Piano attuativo ha anche fatto proprie le indicazioni del PRG relative alle modalità di intervento nel comparto residenziale, che trovano nel casolare tipico umbro il riferimento compositivo a cui ispirare le nuove edificazioni

2. CARATTERI DEL CONTESTO INTERESSATO

2.1 L'uso del suolo

Lo studio dell'uso del suolo è avvenuto attraverso ricognizioni dirette sui luoghi ed attraverso l'analisi delle foto aeree dell'ambito interessato. Pressoché tutto l'ambito è connotato dalla presenza di ampie zone ad uso seminativo, solo in parte arborato, alternato a limitate zone apparentemente incolte.

Poco significativa la presenza di elementi vegetazionali, limitata alla formazione di fasce ripariali lungo i fossi che circoscrivono il comparto o a filari alberati che delimitano le proprietà agricole.

L'area è sostanzialmente inedificata. La presenza di fabbricati è limitata ai resti di un piccolo nucleo di edifici rurali, ormai fatiscenti ed in disuso da anni, al centro del comparto.

2.2 Le valenze ambientali

Particolare attenzione è stata posta all'individuazione delle valenze ambientali, pur non trovandoci in una zona soggetta a vincolo paesaggistico, in considerazione della rilevanza dell'area, subito a ridosso di Colle Rolletta (che con Colle Luna costituisce una degli elementi caratteristici della conca ternana) ed in diretto rapporto visivo con la suggestiva Villa Nembrini, che dall'alto domina l'area. Le componenti individuate come elementi caratterizzanti delle valenze ambientali, oltre agli aspetti connesse ai coni visuali ed al rispetto dei punti di vista significativi, sono le seguenti:

- le zone E7 presenti individuate all'interno del PRG parte Operativa come Vegetazione ripariale e filari alberati;
- i filari alberati significativi non ricompresi all'interno della Zone E7;

All'interno del perimetro del Piano attuativo sono presenti, come indicati dall'azzonamento di PRG, filari alberati e ambiti ripariali, che il Piano considera in modo privilegiato per la presenza di essenze autoctone e per la funzione di corridoio ambientale per le specie faunistiche. In aggiunta ai filari normati dal PRG, si è ritenuto opportuno affiancare e leggere come valenza ambientale alcuni altri filari, caratterizzati per l'estensione e qualità delle essenze arboree che li distinguono e per la possibile funzione di ricucitura di corridoi ambientali interrotti.

3. LA COSTRUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

3.1 Le finalità del Piano

Il Piano attuativo ha la finalità di fornire le regole per la corretta gestione delle dinamiche di trasformazione e valorizzazione della parte di territorio interessata, in accordo con la cornice normativa fornita dal PRG parte operativa. Per quanto concerne le dinamiche relative ai processi edilizi, il Piano dà le necessarie indicazioni per l'allineamento al nuovo indice di PRG,

garantendo, limitatamente agli ambiti residenziali, il mantenimento del modello insediativo diffuso a bassa densità di matrice rurale, e riguardo agli ambiti per servizi generali e per le residenze, l'integrazione con un contesto ambientale di rilevante interesse. Il tutto, in un quadro di regole anche informate ai principi della sostenibilità, declinata in senso ambientale, energetico e di uso razionale delle risorse. La sfida che il Piano attuativo raccoglie dal PRG, è quella di essere strumento di sintesi tra due esigenze apparentemente contrastanti, ovvero quella di dare ad un territorio di matrice agricola la dignità di ambito urbano e quella di tutelare e valorizzare comunque la componente ambientale e paesaggistica.

3.2 Le linee di indirizzo per il Piano

L'idea di assetto dell'ambito del Piano attuativo, derivante dal quadro analitico e posta alla base dei suoi contenuti, è quella della continuità e della ricucitura. L'intelaiatura è data da un lato dalle previsioni di P.R.G. relative al nuovo asse di collegamento interquartiere, che attraversa longitudinalmente l'intera area, da nord a sud, e dall'altro dagli elementi esistenti individuati come valenze e da quelli di nuova realizzazione, integrati ai primi. Questi ultimi si traducono nella creazione di un corridoio ambientale che ricuce e lega tra loro i filari arborei esistenti, attraversando (in questo caso trasversalmente) l'area da est ad ovest, ed individuando una via preferenziale per la continuità ecologica di flora e fauna. Ricucitura e continuità a livello ambientale, quindi, ma anche a livello antropico, in particolare per quanto riguarda il nuovo assetto "urbano" riferito ad una matrice insediativa a bassa densità e di derivazione rurale e in assonanza con gli allineamenti e l'organizzazione del tessuto insediativo circostante. L'integrazione del nuovo tessuto insediativo con l'intelaiatura ambientale deve trovare sua attuazione nei temi della sostenibilità; in tal senso si è posta l'attenzione, oltre che ai temi del guadagno energetico da fonti rinnovabili, alla permeabilità dei suoli e al riciclo delle acque, nonché all'impatto "visivo" delle nuove edificazioni, limitandone altezza e consistenza nelle aree con uno stretto rapporto visivo con le pendici del colle e con la storica villa Nembrini.

4. CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

4.1 La struttura del Piano

Il Piano attuativo è composto da relazioni, elaborati grafici e Norme Tecniche di Attuazione. L'elaborato cardine del Piano è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione, che raccolgono e propongono in forma prescrittiva tutti i contenuti del Piano, collegandoli agli elaborati grafici ed alla normativa esterna di riferimento.

La documentazione che compone il Piano attuativo è la seguente:

Relazione illustrativa:

Norme tecniche di attuazione;

Schema di convenzione tipo

Relazione geologica, sismica, idrogeologica, geomorfologica, idraulica;

Elab. 1– Analisi STATO DI FATTO: Catastale con individuazione elementi morfologici dell'area; strumenti urbanistici vigenti;

Elab. 2- Analisi STATO DI FATTO: Documentazione fotografica, rilievo uso del suolo;

Elab. 3– PROGETTO: Individuazione sub comparti funzionali-zonizzazione-calcolo e verifica degli standard, dell'indice di permeabilità, calcolo della densità arborea/arbustiva;

Elab. 4– PROGETTO: Aree da cedere;

Elab. 5– PROGETTO: Fotosimulazioni e schemi tipologici.

La presente Relazione illustrativa ha la finalità di inquadrare le tematiche trattate, spiegare le ragioni delle scelte effettuate e fornire la chiave di lettura del Piano, onde favorirne una migliore comprensione e facilità di attuazione.

Gli elaborati grafici sono stati raggruppati in due insiemi, uno legato ad analisi e studi ed uno ai contenuti propri del Piano. La parte analitica si compone di due elaborati, che raccolgono analisi ed indagini dirette ed indirette effettuate sulle componenti ambientali ed antropiche e che costituiscono il patrimonio conoscitivo di riferimento alla costruzione della norma. Tutta la tematica geologica, geomorfologica, idrologica, geotecnica e relativa al rischio idraulico, è trattata con apposita relazione.

I contenuti del Piano attuativo sono stati trattati in tre elaborati, di cui uno, elaborato 3, riporta inoltre l'azzonamento delle aree, e l'organizzazione del piano in sub-comparti, con schede specifiche che racchiudono gli interventi previsti al fine di garantire il necessario coordinamento delle azioni al loro interno ed il perseguimento degli obiettivi di Piano. La definizione di questi ultimi, infatti, deriva dalla necessità di garantire determinati risultati qualitativi, come la realizzazione da parte dei privati, tra loro coordinati, dei corridoi ambientali di connessione territoriale.

Le NTA sono composte da 40 articoli raggruppati in 10 Capi così articolati:

- Capo 1 "Norme di carattere generale". Fornisce le informazioni generali sul Piano attuativo, ovvero l'individuazione dell'ambito, i contenuti, i riferimenti normativi e l'elenco degli elaborati;
- Capo 2 "Principi generali". Fissa gli obiettivi del Piano, enuncia i Vincoli e da indicazioni sulle modalità di attuazione, comprese quelle dell'attuazione dei sub comparti e categorie di intervento;
- Capo 3 "Azzonamento". Definisce l'azzonamento di tutti gli abiti ricompresi entro il perimetro del

Piano, anche specificandolo e articolandolo rispetto a quanto riportato nel PRG parte operativa e rimanda per ogni Zona alle norme prescrittive di riferimento;

- Capo 4 "Regolamentazione degli interventi edilizi nelle zone CB(1)". Fornisce tutte le indicazioni
- necessarie per la gestione delle dinamiche di trasformazione legate all'ambito residenziale;
- Capo 5 "Regolamentazione degli interventi edilizi nelle zone GV". Fornisce tutte le indicazioni necessarie per la gestione delle dinamiche di trasformazione legate all'ambito dei servizi per le residenze;
- Capo 6 "Regolamentazione degli interventi edilizi nelle zone FD4". Fornisce tutte le indicazioni necessarie per la gestione delle dinamiche di trasformazione legate all'ambito dei servizi generali;
- Capo 7 "Regolamentazione usi sostenibili del territorio". Fornisce tutte le indicazioni necessarie alla gestione delle tematiche ambientali, nonché ai temi della sostenibilità applicati alle trasformazioni edilizie, anche in riferimento a quanto specificamente previsto dalla L.R. 18/11/08 n. 17 e dal Regolamento Edilizio Comunale;
- Capo 8 "Decoro Urbano". Fornisce tutte le indicazioni necessarie alla gestione degli interventi non prettamente edilizi nell'ambito delle aree di pertinenza;
- Capo 9 "Intelaiatura urbana". Fornisce tutte le indicazioni necessarie alla gestione delle strade, marciapiedi, pubblica illuminazione, reti tecnologiche, igiene urbana ed arredo;
- Capo 10 "Disposizioni transitorie e finali". Completa le NTA con una serie di norme sui temi delle barriere architettoniche, sul raccordo ad altra normativa, nonché sul tema delle opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Piano.

4.2 Gli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono normati dai Capi 4, 5 e 6 delle NTA "Regolamentazione degli interventi edilizi".

L'articolato è strutturato in 7 articoli, che traggono parte delle indicazioni prescrittive dagli Artt. 55

65, 101, 102, 117, 127 del PRG parte operativa e sono così organizzati:

- CAPO 4 (Artt. 13-14-15). Fornisce indici e parametri che consentono il dimensionamento quantitativo degli interventi edilizi, indicazioni in merito alle destinazioni d'uso ammissibili ed

una serie di specifici parametri edilizi relativi alle distanze ed alle caratteristiche dell'edificato, desunti dal PRG parte operativa, per quanto riguarda le Zone CB;

- CAPO 5 (Artt. 16-17). Fornisce indici e parametri che consentono il dimensionamento quantitativo degli interventi edilizi, indicazioni in merito alle destinazioni d'uso ammissibili ed una serie di specifici parametri edilizi relativi alle distanze dell'edificato, desunti dal PRG parte operativa, per quanto riguarda le Zone GV;
- CAPO 6 (Artt. 18-19). Fornisce indici e parametri che consentono il dimensionamento quantitativo degli interventi edilizi, indicazioni in merito alle destinazioni d'uso ammissibili ed una serie di specifici parametri edilizi relativi alle distanze dell'edificato, desunti dal PRG parte operativa, per quanto riguarda le Zone FD4;

4.3 Gli usi sostenibili del territorio

Gli usi sostenibili del territorio sono normati dal Capo 7 delle NTA "Regolamentazione usi sostenibili del territorio". L'articolato è strutturato in 6 articoli così organizzati e a cui si rinvia per la specificità dei contenuti:

Art.20 – Salvaguardia elementi costituenti l'ambiente tutelato

Art.21 - Corridoi ambientali

Art.22 – Principi insediativi ed esposizione

Art.23 – Risparmio energetico e utilizzo fonti energetiche rinnovabili

Art.24 – Recupero acque piovane

Art.25 – Permeabilità dei suoli

4.4 Il decoro urbano

Ugualmente per gli aspetti del decoro urbano, fondamentali per non creare motivi dissonanti ai principi del piano, si rinvia ai contenuti dei seguenti articoli delle NTA:

Art.26 – Annessi e pensiline

Art.27 – Apparati tecnologici esterni

Art.28 – Arredo e sistemazioni funzionali esterne

Art.29 - Recinzioni e muretti

4.5 L'intelaiatura urbana

L'intelaiatura urbana è costituita dalle strade che sono normate nell'Art.30, dai marciapiedi Art. 31, pubblica illuminazione Art. 32, reti tecnologiche Art. 33, igiene urbana Art. 34, arredo urbano Art. 35.

4.6 Prescrizioni idrogeologiche

A seguito del parere favorevole con prescrizioni, espresso dalla CQAP nella seduta del 28.10.2014, il Geologo A. Pagnotta ha trasmesso una integrazione allo studio idrogeologico, con nota prot. 170856 del 03.12.2014 che viene allegata agli elaborati di Piano e aggiunta come Art. 40 alle NTA.

Nella suddetta nota viene precisato quanto appresso riportato:

"Il reticolo idrografico che interessa direttamente l'area di progetto è costituito essenzialmente dal tratto terminale dell'asta del "Fosso Rivo", il cui impluvio è situato sul limite Est del lotto oggetto d'intervento. In occasione di eventi meteorici di intensità e durata eccezionali, detto fosso ha dato luogo, anche in tempi recenti, novembre 2005, a fenomeni di deflusso extra alveo, che hanno prodotto allagamenti e danni nelle zone circostanti (loc. La Castellina). A seguito dell'evento sopra citato gli Enti competenti in materia hanno posto in essere, soprattutto nel tratto d'interesse, una serie di interventi di arginatura e manutenzione dell'alveo, studiati ed attuati per mettere in sicurezza dal rischio idraulico l'area in studio ed evitare quindi il ripetersi di tali fenomeni. Il resto della rete di drenaggio è legato a "solchi", non significativi, prodotti con l'aratura dei campi e realizzati per evitare il ristagno delle acque di pioggia. Ciò detto, il progetto di cui trattasi dovrà

prevedere alcune opere di mitigazione del rischio idraulico, quali per esempio la realizzazione di dossi e griglie a protezione delle rampe carrabili dei garage e la realizzazione, ad una quota di sicurezza) delle eventuali finestrature dei locali interrati.

Dovranno inoltre essere previste adeguate pendenze ed inclinazioni delle aree carrabili impermeabili, al fine di consentire il regolare deflusso delle acque di pioggia verso la rete fognaria e tutto quanto ritenuto funzionale alla mitigazione del rischio."