COMUNE DI TERNI

Progettazione architettonica
Studio Riccardo Palestra
Arch. Riccardo PALESTRA
Strada di Sabbione n. 2 - 05100 Terni
tel. +39 0744 433 866
fax. 07441921439
studiopalestra@pec.it

Oggetto Elaborato

RELAZIONE TECNICA

CSC s.r.l. SABATINI E CRISANTI
Terni - Strada di Maratta Bassa n° 85

Cod. Cliente	Nome File	Data
07_24	mascherina	04.02.2014

PIANO ATTUATIVO
Località Maratta Bassa - 05100 Terni
N.C.T.U. Foglio 81 - Particella 66 (Parte) - 501 (Parte) - 163

RT

Scala grafica elaborato

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Descrizione dell'area oggetto di intervento

Il piano attuativo di iniziativa privata, a firma della ditta CSC srl di Sabatini & Crisanti, interessa un'area ubicata in località Maratta Bassa, ricompresa nel vigente strumento urbanistico P.R.G. con destinazione Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F10) – Art. 82 N.T.A., ed individuata dal Comune di Terni come Comparto Perequativo Industriale.

L' indice fondiario (I.F.) è pari a 0,2 mq/mq.

Dall'analisi delle tavole C e 72/a del PRG del Comune di Terni l'area ricade, all'interno delle fasce perimetrate, a:

- Vincolo indiretto art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (ex legge Galasso)
- Rischio idraulico molto elevato del Fiume Nera (P.A.I.)

L'area interessata dal presente Piano Attuativo ha una superficie complessiva di Mq 156111,10 ed è così ripartita:

– proprietà *CSC srl Sabatini & Crisanti*:

Foglio	Particella	Superficie (Mq)	Rendita Catastale (€)
81	66 parte	37914,39	Sub 1 - 13378,00
			Sub 2 - 112,00
81	68	3022,39	3,93
81	163	2334,75	1597,40
81	501	16360,00	Ente urbano
81	578	35250,13	Ente urbano
81	503	2103,27	2,71
81	504	904,47	1,16
81	510 parte	6556,45	25,40
80	78 parte	8527,20	73,10
80	274 parte	311,90	1,54
99	2	5537,23	39,05
99	102	1217,59	3,99
99	103	5480,68	39,97
99	104	7811,47	54,08

Totale superficie 133331,92 mq – percentuale 85,41%

Totale rendita catastale 15332,23 € - percentuale 99,47%

– proprietà *Dubbini – Grilli*:

Foglio	Particella	Superficie (Mq)	Rendita Catastale (€)
99	3	4195,29	14,32
99	5 parte	5695,49	23,58
99	6	7758,14	26,35
99	82	3249,47	11,08

Totale superficie 20898,39 mq - percentuale 13,39%

Totale rendita catastale 75,33 € - percentuale 0,49%

– proprietà *Bonifazi – Piccioni:*

Foglio	Particella	Superficie (Mq)	Rendita Catastale (€)
99	4	1880,79	6,48

Totale proprietà 1880,79 mq - percentuale 1,20%

Totale rendita catastale 6,48 € - percentuale 0,04%

L'intervento sarà possibile visto che la superficie di proprietà della ditta C.S.C. s.r.l. di Sabatini & Crisanti è del 85,41 % rispetto al totale di tutto il comparto, ***in base "all'Art. 22, comma 3 della L.R. 11/2005 e L.R. 8/2011".***

Altresì la rendita catastale delle proprieta della ditta proponente risulta essere pari al 99,47% rispetto al totale dell'intero comparto.

2. Vincoli urbanistici

VINCOLO P.A.I

Il Piano Assetto Idrogeologico, approvato con D.p.c.m. del 10 Novembre 2006, pone limitazioni alla attività di trasformazione del territorio per le aree perimetrate a rischio di esondazione ed a rischio di movimenti franosi.

Il Comune di Terni, rientra, secondo questo strumento urbanistico, sia nei comuni nei quali ricade almeno un'area perimetrata a rischio di esondazione che a rischio di movimenti franosi.

Dall’esame di questo documento si ricava che il sito previsto dal Piano Attuativo rientra nelle aree perimetrate a rischio di esondazione del reticolo principale (F. Nera) nella fascia denominata A.
Non rientra in quelle a rischio di frana.

L’area D4F10 è stata oggetto dello studio idraulico realizzato dalla società Mesoing S.r.l., già in possesso del Comune e della Provincia di Terni, nel quale sono stati verificati gli effetti degli interventi edilizi da realizzare sulla laminazione dell’onda di piena nel caso di eventi esondativi.
I risultati hanno evidenziato che il livello del pelo libero dell’acqua tra lo stato attuale e quello di progetto (nel moto vario quasi bidimensionale) all’interno della cella di competenza non varia e quindi gli effetti della costruzione del rilevato sono trascurabili.
Attualmente la società C.S.C. di Sabatini & Crisanti, proprietaria dei terreni, è stata autorizzata, dal Comune di Terni con Permesso a Costruire n° 180 del 17/05/2012 e dalla Provincia di Terni con parere favorevole ai fini idraulici protocollo n°19327 del 12.04.2012, alla esecuzione delle opere relative alla messa in sicurezza idraulica dell’area denominata UMI I°.
L'intervento riguarda la realizzazione di un rilevato in terra, finalizzato alla creazione di un nuovo piano campagna, che verrà posto alla quota di imposta del nuovo impianto. Tale spianamento sarà rialzato in media 2 metri dall’attuale piano campagna e sarà posto a quote di sicurezza idraulica (Quota del Tr 200 + 0,50 m franco di sicurezza).
Si precisa inoltre che le opere in progetto precedentemente specificate sono congruenti con gli interventi proposti nel “*progetto per la messa in sicurezza idraulica, di un’area sita in loc. Mazzancollo nell’area industriale di Maratta, nei riguardi di un probabile evento di piena del fiume nera con tempo di ritorno di 200 anni, comune di Terni, ampliamento di quella gia’ autorizzata con permesso a costruire n. 33 del 21.01.2011*”, autorizzato dalla Provincia di Terni con parere favorevole ai fini idraulici protocollo n°19327 del 12.04.2012.

VINCOLO AMBIENTALE

L'area è sottoposta a Vincolo ambientale ai sensi dell'art.142 D.Lgs n.42/2004 in quanto territorio adiacente ai corsi d'acqua (comma 1, lett. C), e poichè incluso nell'elenco approvato con D.G.R.n.8138 del 23/12/1986.

In sede di presentazione al SUAP del Comune di Terni della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante al P.d.C. n°33 del 21/01/2011, in merito alla messa in sicurezza idraulica di terreni siti in Terni in Località Maratta Bassa, distinti al NCT del Comune di Terni al Foglio n. 81, Particella n. 501 è stata presentata anche la richiesta di Autorizzazione Paesaggistico-Ambientale (Art. 142 D. Lgs.n.42/2004).

Nel nuovo Piano Regolatore Generale, nell'elaborato 7.2 sono individuate le aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, in cui ricade anche l'area oggetto di Piano Attuativo.

Inoltre, nella scheda riassuntiva dei vincoli di tutela paesaggistica e ambientale operativi nel territorio comunale di Terni, il vincolo di tutela indiretta a cui è soggetta la zona (perimetrata nella TAV. 7.2a del P.R.G) viene così descritto:

*"è **tutelata per legge**, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, in quanto:*

– *territorio adiacente ai corsi d'acqua (comma 1, lett. c), in quanto incluso nell'elenco approvato con D.G.R. n. 8138 del 23/12/1986;"*

L'iter tecnico-amministrativo si è concluso con la nota del Comune di Terni n.31217 del 25/02/2013 allegata alla presente.

V.I.A. - Verifica di assoggettabilità

L'iter tecnico-amministrativo relativo alla realizzazione da parte della RMT srl sui terreni definiti al NCT del Comune di Terni al Foglio 81 particella 501 di un Impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi R3 - R5 - R12 mediante messa in riserva è iniziato con il PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.I.A. presentato alla Regione Umbria il 27.07.2012.

Con la Determinazione n.7911 del 10.10.2012, allegata alla presente, la Regione Umbria escludeva dalla procedura di VIA del progetto suddetto.

3. Descrizione dell’intervento di progetto

Il presente piano attuativo costituisce lo strumento attuativo del piano urbanistico vigente ed ha lo scopo di stabilire le modalità di edificazione.

Individua, altresì, le aree a verde che dovranno essere cedute gratuitamente all'A.C. comprese all'interno del comparto perequativo.

Il comparto perequativo ha una superficie complessiva di Mq 156111,10.

La proprietà C.S.C. s.r.l. di Sabatini & Crisanti è di Mq 133331,92, la proprietà Dubbini – Grilli è di Mq 20898,39 mentre la proprietà Bonifazi – Piccioni è di Mq 1880,79.

All'interno del comparto sono state individuate n°4 UMI identificate come segue:

- UMI I: Mq 43177,23
- UMI II: Mq 21065,46
- UMI III: Mq 40314,83
- UMI IV: Mq 51553,60

All'interno degli elaborati grafici sono individuate le varie particelle catastali e le loro relative proprietà.
Ad ogni singola UMI è stata attribuita un'area a verde (GVP2) e un'area produttiva (D4F10) suddivise così some segue:

UMI	D4F10	GVP2
I	16360,00	26817,23
II	7034,24	14031,22
III	11519,90	28794,93
IV	17214,92	34338,68
Totale	52129,06	103982,06

La superficie complessiva delle aree produttive D4F10 è pari a Mq 52129,06 e rientra nella categoria d'uso di Attività Produttive e artigianali, (punto 1 lett. h dell'art. 10 delle N.T.A. di PRG); per suddetta categoria le destinazioni d'uso ammesse (68-70-73-78) e compatibili con la specifica normativa relativa al comparto in oggetto (art. 82 p.17), risultano quelle di cui al n.73 *"Attività produttive ad elevato contenuto tecnologico".*

Come si evince dagli elaborati grafici di progetto le UMI possono avere attuazione in maniera autonoma e pertanto non prescindono dalla realizzazione di quelle limitrofi. Ciò è consentito dal fatto che le vie di accesso alle aree a verde connesse ad ogni singola UMI risultano distinte e di facile accessibilità e fruibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, che con apposita convenzione ne diventerà proprietaria.
Il presente piano attuativo prevede le seguenti attuazioni:

- UMI I – installazione di un impianto di recupero di rifiuti speciali non pericolosi R3 – R5 – R12 mediante messa in riserva R13, così come previsto dalla dichiarazione di compatibilità urbanistica rilasciata dal Comune di Terni in data 27/06/2012, prot. N° 0099311, di cui si allega copi a. L'installazione dello stesso avverrà su terreni messi in sicurezza idraulica tramite sopraelevazione l'area oggetto di intervento risulta compatibile ai fini idraulici. Tale attuazione trova riscontro mediante intervento edilizio diretto. Per quanto riguarda le opere tettoie regolarmente autorizzate con Concessione in Sanatoria (Condono n. 47204/86 del 12/10/1998) esistenti sul verde di pertinenza di tale UMI e oggetto di cessione all'A.C. , le stesse saranno rimosse dalla Società CSC srl ,a proprie spese, nel momento in cui si concretizza la cessione di tale area. A garanzia di ciò viene rimessa all'A.C. polizza fideiussoria pari a € 10000.00.
- UMI II – rimarrà in essere l'impianto per la produzione di conglomerati bituminosi esistente;
- UMI III – rimarranno in essere sia l'impianto di betonaggio esistente sia l'impianto per la produzione di inerti, anch'esso esistente, di proprietà della ditta C.S.C. s.r.l. di Sabatini & Crisanti;

- UMI IV – rimarrà di pertinenza e a servizio della UMI I per eventuali nuovi sviluppi della stessa. L'attuazione avverrà previa formazione di uno studio planivolumetrico dell'intera area con successivo/i intervento/i edilizio diretto.

UMI I

Per dare corso all'attuazione della UMI I la ditta proponente C.S.C. s.r.l. di Sabatini & Crisanti dovrà, così come stabilito dall'art.82 punto 17 delle N.T.A. di PRG, stipulare apposita convenzione relativa alla cessione delle seguenti aree, di cui saranno eseguiti gli eventuali frazionamenti:

- Foglio 81 Part.lla 510 parte di Mq 6554,09
- Foglio 81 Part.lla 504 di Mq 904,46
- Foglio 81 Part.lla 66 parte di Mq 9181,93
- Foglio 81 Part.lla 503 parte di Mq 1337,65
- Foglio 80 Part.lla 78 parte di Mq 8527,20
- Foglio 80 Part.lla 274 parte di Mq 311,90

per una superficie complessiva di Mq 26817,23.

UMI IV

Per quanto riguarda la UMI IV, in relazione a quanto stabilito dall'art.82 – Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10) delle N.T.A. di P.R.G. e specificatamente quanto espresso al punto n.17, la porzione di area GVP2, da cedere, è attualmente occupata in gran parte da un bacino artificiale in corso di riempimento e da terreni agricoli.

Si precisa che le modalità di ritombamento dell'attuale laghetto sono contenute all'interno del Piano di Gestione dei Rifiuti da Estrazione, presentato nel Maggio 2012, ai sensi dell'art.7 del D.Lgs 30 maggio 2008 n. 117 relativo alla “Cava di Inerti Alluvionali” sita nel Comune di Narni in località Pozzo Freddo.

L'ufficio SUAP del Comune di Terni rilascerà apposita autorizzazione, a seguito della presentazione da parte della C.S.C. srl di Sabatini & Crisanti della fidejussione bancaria, così come espresso nel verbale della conferenza dei servizi conclusiva del 29/06/2012, che si allega alla presente.

UMI II – UMI III

Si porta a conoscenza l'A.C. di Terni che: la ditta C.S.C. srl di Sabatini & Crisanti, tramite il suo legale Avv. Giovanni Ranalli, di cui si allega la relazione stilata, sta richiedendo l'acquisizione di una porzione di alveo abbandonato dal Fiume Nera, che verrà successivamente ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale al momento dell'attuazione della UMI II e della UMI III.

L'acquisizione di tale area è resa necessaria dal fatto che le porzioni di verde relative alle UMI sopra indicate non sono di proprietà della C.S.C. srl di Sabatini & Crisanti ma di proprietà delle ditte Dubbini/Grilli e Bonifazi/Piccioni, come si evince chiaramente dagli elaborati grafici. Pertanto, nell'eventualità non venga trovato un accordo tra la ditta C.S.C. srl di Sabatini & Crisanti e gli altri proprietari sopra citati, il verde da cedere relativo alle UMI II e UMI III sarà per l'appunto compensato e sostituito dalla porzione di alveo abbandonato dal Fiume Nera, rispettando le superfici da cedere riportate nel presente Piano Attuativo.

Per quanto attiene la UMI III, visto che il relativo verde di pertinenza ricade all'interno del sito a presunta contaminazione denominato Lago ex cava Sabbione, così come perimetrato nelle tavole 3.4.3. e 3.4.4 Terni Citta delle Acque e nelle tavole C di vincolo ambientale nonché nelle schede anagrafiche redatte dall'agenzia regionale ARPA e ricomprese nel Piano regionale di Bonifica, l'attuazione della sopra citata UMI, con la conseguente cessione del verde di pertinenza, così come stabilito dall'art.39 delle N.T.A. di P.R.G., **è subordinata alla eventuale bonifica del sito in questione**.

4. Opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria relative alle aree oggetto di intervento, le stesse risultano essere già presenti in loco. Si provvederà relativamente all'attuazione delle singole UMI alla realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione puntuali necessarie all'utilizzo dei singoli interventi.

Terni lì, 04/02/2014

Il Tecnico

Arch. Palestra Riccardo