COMUNE DI TERNI

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

Oggetto Elaborato

Relazione Tecnica

ROSIGNOLI LEONARDO
Via Noceta 1, Loc. Monte la Rocca - Piediluco

Cod. Cliente	Nome File	Data
09_25	piano attuativo	20.12.2013

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Sito in Loc. Piediluco

RT

Scala grafica elaborato

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Descrizione dell'area oggetto di intervento

Il piano attuativo di iniziativa privata, individuato all'interno della **Zona R di Riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A)),art. 96 N.T.A.,** comprende un'area posta tra l'abitato di Piediluco e la viabilità di scorrimento esterna.

La stessa risulta censita al N.C.T. del Comune di Terni al foglio 171 particella 124.

In riferimento al sopra citato articolo viene specificato quanto segue: " nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'A.C., può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa".

In seguito a ciò è stata presentata presso l'amministrazione Comunale di Terni, in data 24-09-2004 prot. n°111258, una richiesta dove il Sig. Rosignoli Leonardo in merito alla perequazione, avanzava la proposta di cedere all'amministrazione Comunale con le modalità che si riterranno più opportune una porzione di terreno di proprietà, contraddistinta in catasto al foglio 192 con le particelle 5 e 6/p della superficie complessiva di mq 6000 circa per realizzare servizi ed infrastrutture pubbliche, necessari ad un corretto e funzionale sviluppo del territorio. Alla luce di ciò è stato eseguito uno studio sulle aree circostanti la proprietà Rosignoli per poter conteggiare la cubatura realizzata. Dopo un attento sopralluogo in cui sono state calcolate le varie volumetrie degli edifici residenziali presenti nelle zone limitrofe all'area interessata all'edificazione, è stato redatto un elaborato grafico, tavola PA02 "Verifica cubatura", dove è stata rilevata una volumetria edificata pari a Mc 7002,75 di cui si intende usufruire il 15% di tale somma pari a **Mc 1050,41** da poter utilizzare all'interno del foglio 171 particella 124 per la realizzazione di un edificio unifamiliare o bifamiliare a fini residenziali.

Sulla superficie è presente un uliveto, il terreno di proprietà è ben delimitato e ricompreso all'interno di un'area agricola.

2. Descrizione dell'intervento di progetto

Il presente piano attuativo costituisce lo strumento operativo del piano urbanistico vigente ed ha lo scopo di stabilire i parametri edilizi a cui si dovrà fare riferimento nelle successive fasi di progettazione architettonica. Individua, altresì, le aree e le infrastrutture che dovranno rispettare gli standard urbanistici previsti dalla normativa e dai regolamenti edilizi comunali.

Il manufatto oggetto di Piano Attuativo svilupperà una volumetria pari a Mc 601,83 < Mc 1050,41 attribuiti alla particella di intervento n° 124, foglio 171.

L'edificio sarà realizzato su due livelli fuori terra, composto da un piano terra di mq 153,00, con altezza media interna di 2.70 m, un piano primo di dimensioni mq 47.61 con altezza media interna 2.70 m ed un piano seminterrato di mq 67,30. Saranno inoltre realizzati due portici delle dimensioni di mq 60.68 e mq 31,77.

3. Area di intervento

L'area interessata dal Piano attuativo è quella individuata nella tavola PA00, " Rilievo Planoaltimetrico e Mappa Catastale " per una superficie di mq 8700 delimitata dalla perimetrazione di colore rosso.

4. Infrastrutture tecnologiche a rete

Per la realizzazione della rete tecnologica relativa all'impianto fognario si installerà una fossa Imhoff, in quanto la zona non è allacciata al collettore comunale, per la stessa è stata già rilasciato parere tecnico preventivo favorevole da parte della Provincia di Terni in data 14/09/2010 prot. 53639; la rete idrica, la rete telefonica e la rete elettrica, verranno canalizzate alla strada esistente nelle vicinanze del lotto, dove trovano posto pozzetti di allaccio, fino ad arrivare all'abitazione di progetto.

Per quello che concerne la rete di distribuzione del gas verrà installato un bombolone seguendo le normative vigenti in quanto la zona non risulta servita dalla linea comunale. Tali interventi si concorderanno preventivamente con i rispettivi enti erogatori così come le modalità di esecuzione delle opere ed i materiali che saranno

messi in opera e successivamente sottoposti a collaudo tecnico. Per quanto concerne la strada di accesso al lotto già risulta essere realizzata.

5. Aree di parcheggio e manovra

Le aree di parcheggio sono state previste all'interno del lotto secondo quanto stabilito dall'art. 11 comma 7 del R.R. 07/10 nel numero di 3 posti auto.

6. Sistemazione delle aree esterne

Le aree esterne al fabbricato saranno sistemate con terreno da coltivo, semina di tappeto erboso e a dimora di essenze arboree autoctone oltre agli ulivi già presenti. Gli ulivi trovandosi in una zona sottoposta a vincolo di tutela ambientale, verranno salvaguardati cioè tolti e ripristinati soltanto quelli strettamente necessari all'edificazione ed alla realizzazione della strada di accesso interna. Per la pavimentazione degli spazi a parcheggio saranno utilizzati elementi modulari grigliati prefabbricati in cls con riempimento degli interstizi con terreno vegetale in modo da garantire permeabilità del suolo e la crescita di tappeto erboso (prato armato). I percorsi pedonali (marciapiedi e vialetti di accesso) saranno pavimentati con idonei prodotti in piastrelle atti a garantire la resistenza agli agenti atmosferici e l'antisdrucciolo per i pedoni. La viabilità carrabile sarà pavimentata in conglomerati bituminosi.

7. Norme in materia di sostenibilità

Per ciò che attiene la sostenibilità ambientale si dovrà far riferimento al Regolamento Edilizio comunale per l'installazione di pannelli fotovoltaici, alla L.R. 17/2008 per la permeabilità dei suoli e per il recupero dell'acqua piovana (installazione di una cisterna di accumulo di capienza 9000 Lt).

Terni lì, 23.12.2013

Arch. Palestra Riccardo