RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il terreno edificabile è situato fra i quartieri di Borgo Rivo e Gabelletta e affaccia su Via del Centenario, con un fronte stradale di circa 110 ml a sud e su Via del Rivo con un fronte stradale di circa 30 ml a nord.

Il terreno è in lieve pendenza verso sud e non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

L'edificabilità è soggetta all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata che attualmente è in fase di istruttoria presso il Comune di Terni.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Terni individuano l'area in oggetto come **zona C5** – insediamenti residenziali di espansione con indice di edificabilità pari a 3 mc /mq e **zona GV** destinata a verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi.

L'area è oggetto di perequazione urbanistica e per essa il piano non definisce specifici vincoli di collegamento ai singoli comparti o agli insiemi degli stessi.

Il progetto prevede la divisione dell'intero comparto in cinque U.M.I.

La scrivente ha la proprietà ed i diritti delle U.m.i. 1 – 2 – 3 - 5 e su oltre il 51% del valore catastale degli immobili, della superficie territoriale del comparto e delle volumetrie realizzabili.

La proprietà della U.M.I. 4 non partecipa attualmente alla progettazione ed al Piano Attuativo.

Nella progettazione dell'U.M.I. 4 sono stati rispettati gli standard urbanistici quali le proporzioni fra la *"zona rossa"* edificabile e la *"zona verde"* giardini pubblici, parcheggi pubblici ed altro.

I metri quadri delle U.M.I. 1-2-3-5 sono i seguenti:

U.M.I. 1	Foglio 67	part. 681	mq. 6.650,02
U.M.I. 2	Foglio 67	part. 680	mq. 5.428,84
U.M.I. 3	Foglio 67	part. 682	mq. 1.975,75
U.M.I. 4	Foglio 67	part. 441-512-513	mq. 5639,37
U.M.I. 5	Foglio 67	part. 448-684-685	mq. 4.158,91

I metri quadri sopra indicati sono quelli riportati nell' Attestazione Urbanistica.

Il programma di edificazione prevede la richesta di tre diversi Permessi di Costruire, coincidenti con le U.M.I. 1-2-3 nel seguente ordine: U.M.I. 1, poi U.M.I. 2 e in seguito U.M.I. 3.

<u>Le cubature delle varie U.M.I. sono le seguenti:</u>

U.M.I. 1

Foglio 67 part. 681 mq. 6.650,02

Metri cubi: C5 (zona rossa) mq. 3.902,42 x i.f. 3 = mc 11.707,26

U.M.I. 2

Foglio 67 part. 680 mq. 5.428,84

Metri cubi: C5 (zona rossa) mq. 3.754,29 x i.f. 3 = mc 11.262,87

U.M.I. 3
Foglio 67 part. 682 mq. 1.975,75
Metri cubi: C5 (zona rossa) mq. 1.975,75 x i.f. 3 = mc 5.927,25
U.M.I. 4
Foglio 67 part. 441-512-513 mq. 5639,37
Metri cubi: C5 (zona rossa) mq. 4.329,29 x i.f. 3 = mc 12.987,87
U.M.I. 5
Foglio 67 part. 448-684-685 mq. 4.158,91
Metri cubi: C5 (zona rossa) mq. 2.838,54 x i.f. 3 = mc 8.515,62

Totale cubatura utilizzabile U.M.I. 1-2-3-4-5=	**mc**	**50.400,87**
Incremento del 7% per impianti tecnologici=	*mc*	*3.528,06*
Sostenibilità ambientale di classe A - incremento del 25%	*mc*	*12.600,21*
Totale	**mc**	**66.529,14**

Gli standard urbanistici ed i parcheggi pubblici sono stati calcolati, pur in eccedenza, prendendo a riferimento le cubature totali scaturite dalla "sostenibilità ambientale di classe A" (incremento del 25%) con l'incremento del 7% per impianti tecnologici.
Le volumetrie parziali delle U.M.I. 1-2-3 potranno variare fra loro ma in ogni caso la loro somma non potrà mai superare quella massima ammissibile totale dell'intervento.
Di seguito sono elencate le superfici delle aree in "perequazione" necessarie per l'edificabilità e quelle attualmente già disponibili.

Perequazione UMI 1-2-3 - Proprietà Impresa Ponteggia s.n.c.

C5 - campito nel P.R.G. in rosso	mq 9.632,46
GV - campito nel P.R.G. in verde	mq 4.422,15
Indice di fabbricabilità C5 = 3 mc al mq	
Totale cubatura	
mq 9.632,46 x 3 =	mc 28.897,38
Calcolo dei mq di "perequazione" necessaria	
mq 9.632,46 x 5 =	mq 48.162,30

Metri quadri di "perequazione" attualmente disponibile in proprietà della Impresa Ponteggia s.n.c.

1) Zona Borgo Rivo – Fgl. 67 Part. 680-681 =	mq 4.422,15
2) Zona Borgo Bovio – Fgl. 87 Part. 55-56 =	mq 11.656,02
3) Zona Via Radice – Fgl. 105 Part. 107-108-228-458 =	mq 5.518,75
4) Zona Gabelletta – Fgl. 45 Part. 404-1201-1203 =	mq 8.813,50
5) Zona Colledell'oro – Fgl. 87 Part. 66-85 =	mq 2.292,28
Totale	mq 32.702,70

I restanti metri quadri di "perequazione" occorrenti per l'edificazione delle U.M.I. 2 - 3 verranno acquistati e ceduti all'Amministrazione comunale prima della richiesta dei Permessi di costruire.
La superficie in "perequazione" di mq 32.702,70, già di proprietà della Impresa Ponteggia s.n.c., verrà ceduta gratuitamente alla Amministrazione Comunale di Terni contestualmente alla firma dell'Atto di Convenzione.
La superficie "in perequazione" attualmente disponibile è ampiamente sufficiente ai fini della richiesta del Permesso di Costruire per la U.M.I. 1.
Per la U.M.I. 2 la "perequazione" già in proprietà (mq 32.702,70 – 19.512,10 = mq 13.190,60) verrà integrata con l'acquisizione di altra superficie pari a mq 5.580,80, così come per la U.M.I. 3.
Il primo Permesso di Costruire riguarderà l'U.M.I. 1 che comprende l'edificazione di due edifici collegati da un corpo ad un piano ad uso commerciale.
La U.M.I. 1 verrà realizzata nel rispetto delle norme sulla "sostenibilità ambientale di classe A". L'architettura sarà di tipo contemporaneo quindi si esclude, per il rivestimento delle facciate, l'uso di cortina in laterizio o di altri materiali in pietra. Gli edifici avranno pianta ottagonale; le quattro pareti principali saranno inclinate nella parte superiore verso l'esterno di circa trenta cm. a piano, per un totale di mt. 1.80 per i sei piani. Le restanti quattro pareti, di forma triangolare, saranno occupate da balconi coperti con parapetti in vetro trasparente. Il loro andamento verticale metterà in evidenza l'inclinazione delle altre pareti.
La copertura è caratterizzata da una sorta di "ventaglio" con una soletta in c.a. a quattro triangoli che oltrepasseranno il filo della facciata di circa 2 mt. con una funzione, oltre che architettonica, di protezione dagli agenti atmosferici per le facciate.
Le strutture portanti saranno eseguite in cemento armato nel rispetto di tutte le normative antisismiche vigenti.
Le tamponature esterne saranno eseguite con murature in laterizio del tipo "a cassetta" nel rispetto dei calcoli e dei coefficienti riguardo le caratteristiche termiche ed acustiche imposte dalla "sostenibilità ambientale di tipo A".
Gli infissi esterni saranno in legno massello laccato bianco, con tre guarnizioni e quattro vetri di tipo basso emissivo e con gas interno in modo da avere delle caratteristiche più performanti possibile sia per la tenuta termica che acustica.
Tutti gli appartamenti saranno dotati di riscaldamento a pavimento e predisposizione per l'aria condizionata. Sono previsti pavimenti in legno per tutti gli ambienti e porte in legno laccate.
Tutti gli apparati tecnici e tecnologici (impianti elettrici – idraulici – di riscaldamento, ecc…) saranno eseguiti nel rispetto delle progettazioni, che sono in fase di stesura, per ottenere l'approvazione dall'ARPA della "sostenibilità ambientale di classe A".
Ci sarà comunque, per ogni Permesso di Costruire, un serbatoio di adeguate dimensioni per il recupero dell'acqua piovana, da utilizzare per l'irrigazione dei giardini.

per l'Impresa Ponteggia s.n.c.
arch. Massimo A. Ponteggia