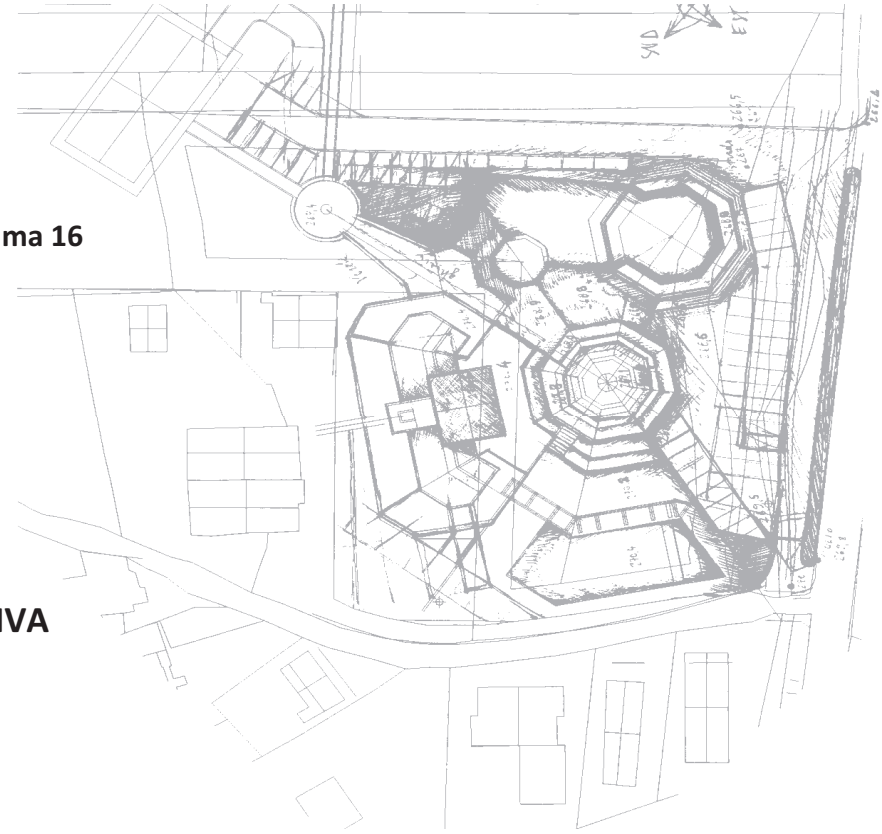
COMUNE DI TERNI



PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PRG
PIAZZA DI VALENZA
Ai sensi della L.R. 11/2005 art.24 comma 16

Proprietà
Sacramati Giuseppe
Barcherini Giuseppa
Giansanti Laila
Giansanti Lori
Sparamonti Enrica
Coletti Mario

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Progetto
Arch. Luca Volpi
Ing. Alberto Franceschini

NOVEMBRE 2012

CODICE ELABORATO	DESCRIZIONE	FORMATO
V.1_101111	**Relazione tecnico illustrativa**	**Documento A4**
V.2_101111	Fascicolo documentazione catastale	Documento A4
V.3_101111	Rilievo fotografico dell'area	Tavola A1
V.4_101111	Stato di fatto	Tavola A1
V.5_101111	Progetto: Sedimi – Planovolumetrie–Superfici–Cubature–Dest. d'uso	Tavola A0
V.5.1_101111	ALLEGATO V.5.1	Documento A3
V.6_101111	Progetto: Standard parcheggi – verde pubblico GV	Tavola A0
V.7_101111	Progetto: Standard recupero acqua piovana – indice di permeabilità	Tavola A0
V.8_101111	Progetto : Aree da cedere	Tavola A1
V.9_101111	Progetto : schemi tipologici - sezioni di progetto	Tavola A1
V.9.1_101111	Allegato agli schemi tipologici	Documento A3
V.10_101111	Progetto urbanizzazioni: schema planimetrico	Tavola A1
V.10.1_101111	Progetto urbanizzazioni: schema planimetrico	Tavola A1
V.10.2_101111	Progetto urbanizzazioni: VERIFICA IDRAULICA	Tavola A1
V.10.3_101111	Progetto urbanizzazioni: VERIFICA IDRAULICA	Tavola A1
V.11_101111	Progetto urbanizzazioni:relazione – previsione di massa dei costi	Documento A4
V.12_101111	Norme tecniche di Attuazione	Documento A4
V.13_101111	Relazione geologica – geotecnica - idrologica	Documento A4
V.14_101111	Dichiarazione di conformità dei tecnici abilitati	Documento A4
V.15_101111	Schema di convenzione	Documento A4
V.16_101111	Progetto esecutivo urbanizzazioni	Tavola A0

STUDIO VOLPI ARCH . LUCA VOLPI via Piave, 23 TERNI tel/Fax 0744 287450 email:studio.lucavolpi@gmail.com http://www. lucavolpi.it

ING. ALBERTO FRANCESCHINI corso vecchio, 225 TERNI tel. 0744 59988 e mail: franceal@tin.it

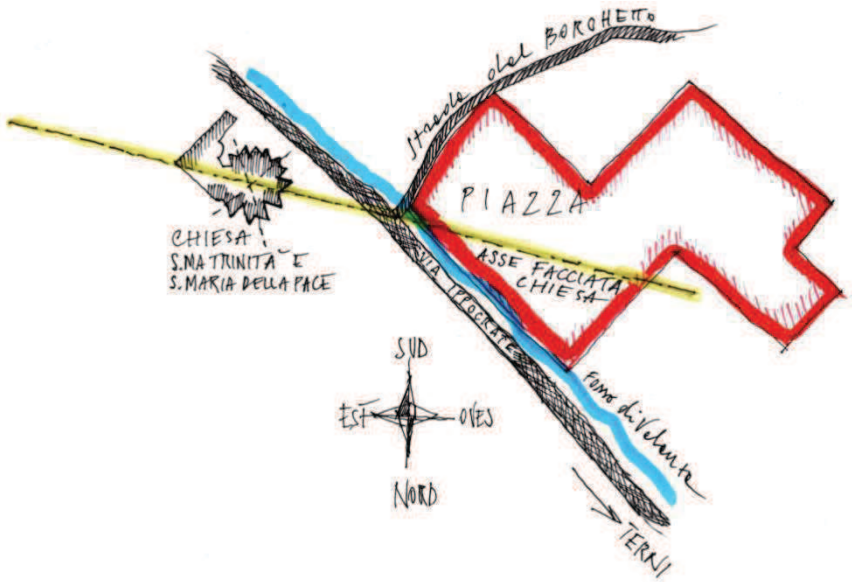
La presente istanza prevede il progetto di Piano Attuativo (di iniziativa privata), in variante al PRG (comma 16 art. 24 LR11/2005) ,relativo al comparto della piazza di quartiere -Valenza, così come individuato dal nuovo PRG – OP art. 20 e 93.

Dell'intero comparto, le ditte partecipanti al piano attuativo rappresentano in termini di valore catastale e di superficie una percentuale maggiore del 50% e più precisamente il 92,48% del valore catastale e l'82,01% della superficie (punto 3 art. 22 LR11/2005). Come previsto dallo stesso articolo, il piano attuativo prevede una proposta complessiva distinta in stralci funzionali che potrà consentire anche alle ditte non partecipanti il medesimo diritto di attuazione delle previsioni di PRG.

Descrizione stato attuale

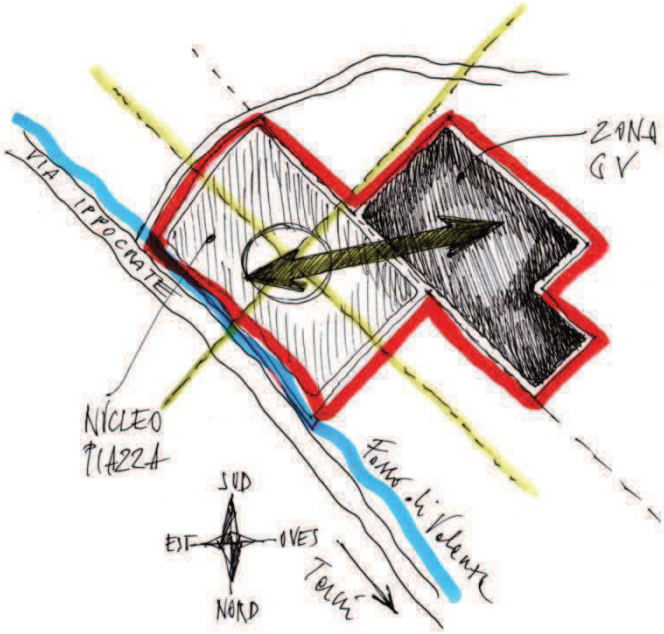
La piazza di Valenza è situata lungo la strada di via Ippocrate a circa un paio di chilometri dal centro della città. L'area, pur avendo un fronte stradale di circa cento metri, non rimane accessibile direttamente da via Ippocrate in quanto la strada è fiancheggiata dal fosso di Valenza e in quel tratto non vi sono attraversamenti; l'accesso avviene lungo il confine nel lato est, attraverso via del Borghetto.

Nel lato opposto di via Ippocrate a circa 20 metri dallo spigolo est della piazza c'è la nuova chiesa della **S.ma Trinità e S. Maria della Pace**, la cui facciata principale, ruotata di circa 45 gradi rispetto l'asse stradale, ha determinato una delle assialità principali della piazza.



La forma dell'area, articolata anche nelle prescrizioni urbanistiche di PRG tra la parte della piazza vera e propria e la parte con destinazione GV, risulta

configurata secondo due nuclei geometrici piuttosto regolari, uniti nel loro contorno in maniera traslata; anche questo elemento ha determinato in termini progettuali alcune assialità funzionali e visive ruotate rispetto alla direzione stradale.



La giacitura del terreno risulta moderatamente inclinata secondo due direttici: quella stradale, a salire con la stessa pendenza di via Ippocrate venendo dal Terni e, sempre a salire secondo la direzione perpendicolare alla strada.

Nel terreno non vi sono **alberature** di rilievo e/o essenze arboree che hanno determinato nel progetto una influenza morfologica; le uniche presenze sono costituite da alcune piante da frutto e alcuni arbusti cresciuti spontaneamente per l'abbandono, da alcuni anni, delle coltivazioni.

Nella zona a nord ovest dell'area, dove il PRG indica la destinazione GV, vi sono due **fabbricati esistenti** di modeste dimensioni utilizzati in precedenza uno come annesso agricolo e l'altro come rimessa attrezzi/tettoia. Il piano prevede la loro demolizione e la realizzazione di un edificio di forma quadrata (lato m 20x20 circa) che verrà ceduto all'amministrazione.
Nell'elaborato grafico dello stato di fatto, tavola V.4_101111, vi è riportato il rilievo di questi due edifici esistenti e i seguenti parametri edilizi:
edificio A (annesso)

- superficie di sedime mq. 41,27
- altezza media ponderata m. 2,51
- cubatura esistente mc. 103,58

edificio B (rimessa attrezzi / tettoia aperta)

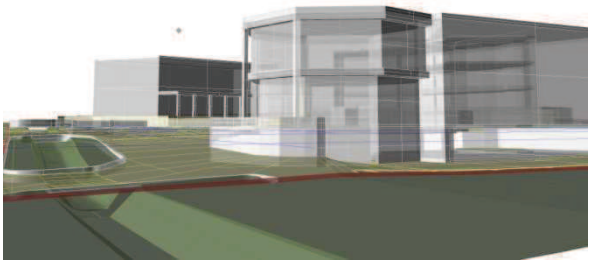
- superficie di sedime: mq. 102
- cubatura mc. 0,00

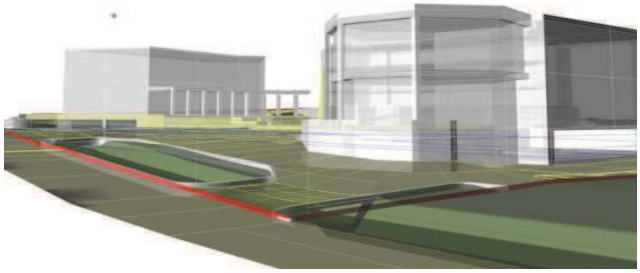
Descrizione del progetto

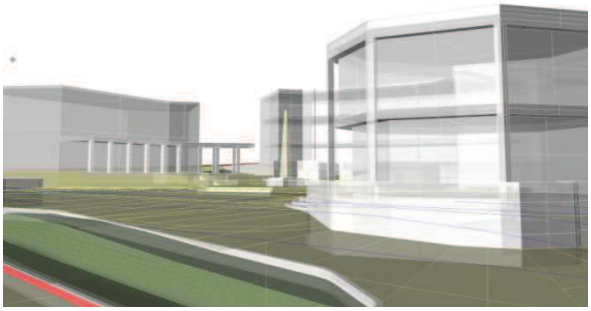
Il piano attuativo individua in prima istanza il nucleo della piazza di forma ottagonale i cui assi principali sono leggermente ruotati rispetto la direzione stradale al fine di orientale la quinta principale della piazza verso la direzione stradale di arrivo dalla città. Tenendo conto delle caratteristiche di via Ippocrate con una viabilità di scorrimento moderatamente veloce, tale rotazione è stata determinata in maniera analoga a quanto avviene nei manifesti pubblicitari, che cercano, anche nel loro orientamento, di aumentarne la loro capacità attrattiva.

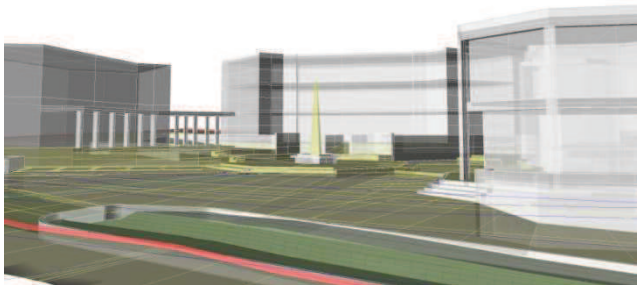
La forma ottagonale della piazza è orientata altresì tenendo conto dell'asse della facciata della chiesa; tale asse, contraddistinto nelle tavole di progetto come ASSE 5, determina il taglio verso la strada dell'edificio 1.

L'edificio 3, nel lato verso la strada, ha un'articolazione dei piani prospettici secondo una matrice ottagonale, e per chi proviene da Terni fa scoprire la piazza, secondo dei fotogrammi visivi differenziati. Anche in questo caso, nella fase del progetto edilizio, si potrà differenziare in altezza e con i piani di falda l'elemento ottagonale.









Dai molteplici piani prospettici derivanti dalla forma ottagonale della piazza, la direttrice n. 4 suggerisce il posizionamento dell'edificio 4, che essendo sistemato esternamente al nucleo della piazza, ne determina il fondale visivo

dell' asse prospettico. Lo stesso edificio, risulta impaginato di scorcio dalla viabilità prevista nel lato nord-ovest della piazza.
Come già accennato, nell'area GV ad ovest del comparto, è prevista la realizzazione di un edificio da realizzarsi come onere a carico delle ditte proponenti e da cedere alla pubblica amministrazione.
L'edificio come verrà più dettagliatamente descritto nella relazione relativa alle opere di urbanizzazione, sarà a pianta quadrata con un pronau nella facciata d'ingresso ,copertura a padiglione dotata di un ampio lucernario centrale.

Sempre all'interno dell'area GV, nella zona d'ingresso di questo edificio ,è prevista una viabilità pubblica con parcheggi;le infrastrutture a rete prevista fino al parcheggio, saranno comunque collegate al nuovo edificio attraverso un tratto di urbanizzazione passante all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio.
Nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione, sono definite e conteggiate le opere relative all'edificio pubblico e relative ai parcheggi pubblici in zona GV da realizzarsi a carico e con onere delle ditte partecipanti e da cedere alla pubblica amministrazione.

Nello specifico dei vari aspetti progettuali, il piano definisce le prescrizioni per gli interventi edilizi articolate nei seguenti ambiti:

Edificio 2 – Edificio 4
Sono edifici di 3 piani con destinazione residenziale e sono inseriti in un'area di pertinenza privata e/o condominiale destinata a verde privato. Il piano ne fornisce un'indicazione planovolumetrica e ne prescrive il sedime di massimo ingombro; le quote di imposta dei vari livelli, potranno, in fase progettuale, subire variazioni e/o adeguamenti secondo quanto riportato nelle NTA.
I parcheggi, saranno realizzati al di sotto del piano di sistemazione esterna e potranno occupare anche la superficie privata/condominiale dell'edificio e/o le superfici della piazza.
Pur essendo stata data indicazione dei piani di falda, questi edifici potranno subire modifiche nei piani di copertura a seconda del progetto edilizio (a padiglione, timpano ecc.,da definirsi in fase progettuale, anche per l'istallazione di sistemi fotovoltaici).

Edificio 1 - Edificio 3
Sono edifici di 3 piani aventi destinazioni anche non residenziali (commerciale, pubblici esercizi, direzionale ecc.). Il piano ne fornisce un'indicazione planovolumetrica e ne prescrive il sedime di massimo ingombro; le quote di imposta dei vari livelli, potranno, in fase progettuale, subire variazioni e/o adeguamenti secondo quanto riportato nelle NTA. Le destinazioni non residenziali, fatta salva la congruità con le specifiche norme di riferimento, potranno essere realizzate nei locali interrati e/o

seminterrati; Nei piani interrati/seminterrati, potranno altresì essere realizzati parcheggi privati e/o locali accessori, vani tecnici, ecc. Pur essendo stata data indicazione dei piani di falda, questi edifici potranno subire modifiche nei piani di copertura a seconda del progetto edilizio (a padiglione, timpano ecc.,da definirsi in fase progettuale, anche per l'istallazione di sistemi fotovoltaici).

Edificio 5 - Edificio 6 - Edificio 8

Sono due piccoli manufatti esistenti, che insistono nell'area con destinazione GV e che il piano prevede siano demoliti; in questa area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio pubblico (EDIFICO 8),ad uso scolastico,realizzato a carico delle ditte proponenti e ceduto all'Amministrazione.

Edificio 7

Riguarda l'edificio afferente alle due ditte non partecipanti; Il piano attuativo ne individua la sagoma di massimo ingombro e ne prescrive le quantità edificabili distinte per destinazioni d'uso; tali quantità edificabili nonché gli standard da realizzare, sono attribuiti in quota proporzionale alle superfici fondiarie. Pur non essendo stati indicati i piani di falda, questi edifici potranno avere coperture inclinate tradizionali a padiglione, timpano ecc.,da definirsi in fase progettuale, anche per l'istallazione di sistemi fotovoltaici.

Cubature, destinazioni d'uso, standard

Dalla cubatura totale del comparto (10170 mc) e dalla quota di superficie fondiaria del comparto afferente alle ditte partecipanti (82,01%) e non partecipanti (17,99%), sono state individuate distintamente le due potenzialità edificatorie riportate nella tabella A della tavola V.5_101111. Nella stessa tabella A, relativamente alle ditte partecipanti, è stato determinato l'incremento di cubatura ammesso nel caso di edifici realizzati in classe energetica A ai sensi del comma 1 art. 32 LR 27/2010.
Relativamente alle ditte partecipanti, in variante a quanto previsto dal PRG, il Piano Attuativo pur mantenendo invariato il totale della cubatura ammessa, non prescrive limiti alla percentuali di cubatura per le diverse destinazioni d'uso.
Non facendo riferimento a precise esigenze o volontà, relativamente alla cubature afferenti alle ditte non partecipanti, si sono mantenuti i parametri prescritti dal PRG.

Tutti gli standard che il piano attuativo ha determinato sono stati calcolati facendo riferimento alla cubatura così determinata: il piano attuativo, nelle sue dotazioni minime e relativamente alle ditte partecipanti è quindi

predisposto e dimensionato facendo riferimento agli incrementi di cubatura del 25% ai sensi del comma 1 art. 32 LR 27/2010; qualora l'edificazione non dovesse prevedere edifici in classe energetica A o B, gli interventi relativi alle urbanizzazioni dovranno comunque essere quelli previsti dal piano attuativo (con previsioni di standard maggiorata).
Per le quote di cubatura relative alle ditte partecipanti, non essendo prescritti limiti alle percentuali di cubatura per le diverse destinazioni d'uso il calcolo degli standard è stato effettuato facendo un'ipotesi di ripartizione delle stesse destinazioni d'uso che ha determinato una quantità maggiorata di dotazioni rispetto ad un probabile scenario di ripartizioni di destinazioni d'uso.
Nella fattispecie gli standard e le tabelle riportati negli elaborati grafici prevedono la ripartizione della cubatura nelle seguenti destinazioni d'uso:

- RESIDENZIALE 82%
- COMMERCIALE 18%

Qualora, in fase di richiesta di Permesso di costruire si individuassero delle ripartizioni diverse determinanti maggiori dotazioni, il progetto edilizio dovrà prevederne la sua realizzazione o monetizzazione.
Le dotazioni minime previste dal presente Piano Attuativo, dovranno comunque essere realizzate a prescindere dalla ripartizione delle destinazioni d'uso che si intenderanno realizzare.

Viabilità e parcheggi interni al comparto

La viabilità è funzionale al servizio degli edifici e delle aree interne al comparto, sia esse relative alle ditte partecipanti che alle ditte non partecipanti. La nuova piazza sarà raggiungibile attraverso il ponticello esistente che da via Ippocrate porta a strada del Borghetto e da un nuovo ponticello sempre direttamente da via Ippocrate; nel ponticello esistente è previsto un intervento di allargamento della carreggiata e l'aggiunta di un marciapiede. Anche strada del Borghetto, nel tratto sud est del comparto, verrà allargata fino a realizzare l'ingombro stradale previsto dal PRG. La nuova viabilità prevista nel lato nord est della piazza (parallela a via Ippocrate) cammina a cavallo del limite del comparto e investe comunque aree afferenti alle ditte partecipanti; nel tratto davanti alla piazza, la carreggiata è stata pensata organicamente al disegno della piazza. I parcheggi, ubicati in diverse zone, sono distinti in pubblici e privati; i parcheggi pubblici, verranno ceduti all'Amministrazione – i parcheggi privati sono stati previsti negli spazi interrati degli edifici e all'esterno. Per l'area con destinazione GV, sono stati calcolati i parcheggi pubblici sulla base della cubatura del nuovo edificio pubblico previsto da P.A.

Viabilità e sistemazioni esterne al comparto

sono l'insieme delle opere relative alla viabilità e alle sistemazioni esterne che verranno realizzate al di fuori della perimetrazione del comparto ma fanno parte integrante delle opere infrastrutturali della piazza. Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà delle medesime ditte partecipanti al piano, e prevedono:

- l'allargamento del ponticello e della viabilità esistente di strada del Borghetto (tratto della viabilità adiacente alla piazza nel lato sud-est), fino a raggiungere la larghezza riportata nel PRG;
- la realizzazione di una parte della viabilità e di verde pubblico GV compresa tra il fosso di Valenza e la piazza.
- n° 1 attraversamenti del fosso di Valenza al fine di servire la piazza direttamente da via Ippocrate;

  Il nuovo ponticello per raggiungere il comparto cade in parte su una rata di terreno non di proprietà delle ditte partecipanti, i quali si stanno accingendo all'acquisto di tale terreno, più precisamente part. n. 106 foglio n. 182; fino ad acquisto avvenuto la proprietà di suddetto terreno autorizza l'inserimento della particella nella progettazione dell'intervento esonerandosi da ogni responsabilità per l'Amministrazione Comunale di Terni.

Superfici GV

le superfici con destinazione GV (attrezzature sportive) previste all'interno del piano attuativo, sono quelle, in termini quantitativi, prescritte dal PRG. Fanno parte di queste superfici, il nuovo edificio pubblico da realizzare dalle ditte proponenti e cedere alla Pubblica Amministrazione, gli spazi per la viabilità e parcheggi antistanti questo edificio. Per gli interventi ammessi, il piano attuativo rimanda alle specifiche norme di PRG e ovviamente altri interventi che si vorranno effettuare su queste aree da parte di soggetto pubblico e/o privato, comporteranno la verifica al suo interno dei parametri urbanistico - edilizi.

I parcheggi relativi a queste aree sono stati dimensionati in base alla cubatura del nuovo edificio pubblico.

Anche le superfici GV relative allo stralcio delle ditte non partecipanti, sono state poste contigue alle altre superfici GV al fine di determinare un disegno di questi spazi pubblici il più possibile organico e funzionale.

Verde privato

Queste superfici sono state inserite al fine di avere negli edifici residenziali, alcuni spazi di pertinenza privati e/o condominiali. Altre superfici, al fine di tener conto di recinzioni e/o siepi esistenti, state individuate nei due tratti perimetrali sud della piazza.

Pavimentazioni tipo A- tipo B – tipo C
il piano individua i seguenti percorsi e/o sistemazioni esterne pedonali:
- pavimentazione tipo A

sono relative ai percorsi interne alle superfici GV - fanno parte delle superfici da cedere alla P.A. e potranno essere realizzate in ghiaia, elementi autobloccanti, cls trattato, depolverizzato, e comunque materiali a basso impatto e possibilmente con un buon grado di permeabilità
- pavimentazione tipo B

sono relative ai marciapiedi e/o sistemazioni adiacenti agli edifici e non vi prescrivono particolari materiali e soluzioni
- pavimentazioni tipo C

sono relative al nucleo centrale della piazza, dovranno essere realizzate con idonei materiali di qualità non gelivi, antisdrucciolevoli e adatti all'uso (laterizi, pietre, travertini, conci autobloccanti, cls di pregio, gres porcellanati ecc). I gradini, i salti di quota, ecc. dovranno essere realizzati mediante bordature di idoneo spessore.

Recupero acqua piovana
il piano attuativo individua il sistema di recupero dell'acqua piovana mediante delle cisterne con capacità conforme alle prescrizioni normative (art. 84 del Regolamento Edilizio). La cisterna indicata negli elaborati grafici con il n. 2 raccoglie l'acqua piovana relativa all'edificio 1 e 3.

Permeabilità del suolo – la permeabilità del suolo risulta garantita e verificata secondo le seguenti norme vigenti:
- Art. 10 LR 17/2008
- Art. 7 PRG - Art. 55 PRG - Art. 8 RR 9/2008 – assimilando il comparto ad una "zona di espansione C" con indice if=1mc/mq;

Comparto funzionale
per le ditte non partecipanti al piano costituenti il 7,52% del valore catastale e 17,99% della superficie, è stato costituito uno stralcio funzionale autonomo e attribuiti tutti i parametri relativi alla potenzialità edificatoria ed agli standard. Lo stralcio funzionale relativo alle due ditte non partecipanti, prevede l'accorpamento sia della cubatura e delle destinazioni d'uso in un unico edificio sia l'accorpamento delle superfici pubbliche GV che sono state collocate contigue agli altri spazi verdi. La verifica degli standard urbanistici è stata effettuata rispetto alla quota di superficie fondiaria del comparto (7,52 %), determinando così la potenzialità edificatoria distinta per destinazioni d'uso, il numero dei parcheggi pubblici, le superfici dei parcheggi pertinenziali, le superfici

pubbliche GV e di spazi pubblici da cedere, nonché gli alberi e gli arbusti da impiantare. La quota della superficie fondiaria afferente alle ditte non partecipanti ha determinato altresì la verifica della permeabilità del suolo e le prescrizioni in merito al recupero dell'acqua piovana.
Lo stralcio funzionale sarà servito dalla nuova viabilità e da tutte le reti tecnologiche previste dal piano attuativo in modo tale da garantire una possibile edificazione ed attuazione delle previsioni di PRG.
L'edificazione potrà avvenire, come riportato nelle NTA del piano attuativo, previa presentazione da parte di entrambe le ditte non partecipanti di istanza edilizia. Nel titolo abilitativo edilizio dovrà esservi l'obbligo a realizzare anche tutte le previsioni di piano attuativo (relativamente allo stralcio funzionale delle ditte non partecipanti) e sarà rilasciato previo pagamento alle ditte firmatarie della quota di opere pubbliche convenzionate con l'Amministrazione.

In allegato alla presente relazione è stata riportata la copia della documentazione di invito e di comunicazione attivata da parte delle ditte proponenti il piano nei confronti delle ditte non partecipanti.

Riferimenti normativi
PRG – OP ART. 20
PRG – OP ART. 93
PRG – OP ART. 7
PRG – OP ART. 55
PRG – OP ART. 127
PRG – OP ART. 31
ART. 22 LR 11/2005
ART. 31 LR 11/2005
ART. 26 LR 31/97
ART. 10 LR 17/2008
ART. 8 RR 9/2008
ART. 84 del Regolamento Edilizio

Il presente piano Attuativo, in variante al PRG, modifica le prescrizione di cui all' OP- art. 93; nella fattispecie fermo restante il volume massimo realizzabile, il P.A. non prescrive limite alle percentuali di cubature per le diverse destinazioni d'uso.

Per la destinazione GV – (attrezzature sportive) previste all'interno del comparto della piazza, le quantità sono quelle ricavate dalla planimetria di PRG confrontata in termini di superfici con il rilievo celerimetrico dell'area; nella tabella allegata (riportata anche nel fascicolo della documentazione catastale), sono riportate le quantità delle superfici GV assunte come prescrizione per il piano attuativo.

INDICAZIONE	OPERAZIONE	QUANTITA'
Superfici GV previste dal PRG determinate a seguito di rilievo celeri metrico dell'area	3749,20 + 243,90	3993,10 mq.
percentuale di riduzione delle superfici tra quelle desunte dal rilievo celeri metrico dell'area e quelle indicate dal PRG (sup. rilievo – superf. Piazza PRG) /Superf. rilievo	(10505 – 10170)/10505x100	3,18895 %
Superfici GV adottate nel P.A	3993,10 – (3,18895 x 3993,10/100)	3865,76 mq.
percentuale superficie ditte partecipanti	8340,27/10170x100	82,01 %
percentuale superfici ditte non partecipanti	1829,73/10170x100	17,99 %
percentuale ditte non partecipanti distinte per proprietà - Costantini Carlo e Proietti Maria Antonia - Alcini Anna Emilia e Bececchi Romolo	 648,63/10170x100 1181,10/10170x100	 6,38 % 11,61 %
totale superfici GV da realizzare nel P.A. (afferenti alle ditte partecipanti)	3865,76 x 82,01/100	3170,31mq.
totale superfici GV afferenti alle ditte non partecipanti	3865,76 x 17,99 %	695,45 mq.
superfici GV afferenti alle ditte non partecipanti distinte per proprietà - Costantini Carlo e Proietti Maria Antonia - Alcini Anna Emilia e Bececchi Romolo	 3865,76 x 6,38 /100 3865,76 x 11,61 /100	 246,64 mq. 448,81 mq.

	PRPRIETA'	QUOTA DI POSSESSO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE		SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE	superficie particelle interne alla piazza desunta da rilievo celerimetrico o visura catastale (MQ) (1)	RENDITE PARTICELLE INTERNE ALLA PIAZZA DI CUI ALLE SUPERFICI (1) (EURO)	PERCENTUALE DI RIDUZIONE DELLE SUPERFICI DESUNTE DAL RILIEVO CELERIMETRICO PER ADATTARLE ALLA SUPERFICIE DELLA PIAZZA PREVISTA DAL PRG (10505- 10170) / 10505 (%)	(2) superfici particelle adottate per il P.A. (MQ)	percentuale superficie(2) rispetto alla sup. tot della piazza (mq 10170) (%)	rendita adottata particelle interne alla piazza	rendita adottata particelle interne alla piazza (VALORE APPROSSIMATO)	valore catastale adottato particelle interne alla piazza (3)	percentuale valore catastale adottato particelle interne alla piazza
			FOGLIO	N° PARTICELLA											
PARTECIPANTI	Sacramati Giuseppe	1/2	182	100	1150	€ 59,50	1150	59,50	-3,18895%	1113,33	10,95%	€ 57,60257	57,60	€ 6.480,00	64,02%
	Barcherini Giuseppa	1/2													
	Sacramati Giuseppe	1/1	182	556	720	€ 2,79	720	€ 2,79	-3,18895%	697,04	6,85%	€ 2,70103	2,70	€ 303,75	3,00%
	Sacramati Giuseppe	1/1	182	874	170	€ 0,61	170	€ 0,61	-3,18895%	164,58	1,62%	€ 0,59055	0,59	€ 66,38	0,66%
	Sacramati Giuseppe	1/1	182	522	480	€ 1,74	330	€ 1,20	-3,18895%	319,48	3,14%	€ 1,15810	1,16	€ 130,29	1,29%
	Sacramati Giuseppe	1/1	182	493	320	€ 1,16	150	€ 0,54	-3,18895%	145,22	1,43%	€ 0,52641	0,53	€ 59,63	0,59%
	Sacramati Giuseppe	1/2	182	872	175	€ 0,63	175	€ 0,63	-3,18895%	169,42	1,67%	€ 0,60991	0,61	€ 68,63	0,68%
	Barcherini Giuseppa	1/2													
	Giansanti Laila	1/2	182	1211	840	€ 3,04	830	€ 3,00	-3,18895%	803,53	7,90%	€ 2,90802	2,91	€ 327,38	3,23%
	Giansanti Lori	1/2													
	Giansanti Laila	1/2	182	105	560	€ 0,58	280	€ 0,29	-3,18895%	271,07	2,67%	€ 0,28075	0,28	€ 31,50	0,31%
	Giansanti Lori	1/2													
	Giansanti Laia	1/2	182	104	3950	€ 14,28	3800	€ 13,74	-3,18895%	3678,82	36,17%	€ 13,29963	13,30	€ 1.496,25	14,78%
	Giansanti Lori	1/2													
	Sparamonti Enrica	1/2	182	653	1455	€ 5,26	1010	€ 3,65	-3,18895%	977,79	9,61%	€ 3,53483	3,53	€ 397,13	3,92%
	Giansanti Lori	1/2													
					TOT. PROP. PARTECIPANTI	€ 30,09	8615	€ 26,45	-3,18895%	**8340,27**	82,01%	€ 83,21181	€ 83,21	**€ 9.360,91**	92,48%
NON PARTECIPANTI	Costantini Carlo Proietti Maria Antonia	1/2	182	555	670	€ 2,60	670	€ 2,60	-3,18895%	648,63	6,38%	€ 2,51709	€ 2,52	€ 283,50	2,80%
		1/2													
	Alcini Anna Emilia Bececchi Romolo	1/1	182	873	520	€ 1,88	520	€ 1,88	-3,18895%	503,42	4,95%	€ 1,82005	€ 1,82	€ 204,75	2,02%
		1/1	182	870	50	€ 0,19	50	€ 0,19	-3,18895%	48,41	0,48%	€ 0,18394	€ 0,18	€ 20,25	0,20%
		1/1	182	871	685	€ 2,48	640	€ 2,32	-3,18895%	619,59	6,09%	€ 2,24319	€ 2,24	€ 252,00	2,49%
		1/1	182	495	70	€ 0,07	10	€ 0,01	-3,18895%	9,68	0,10%	€ 0,00968	€ 0,01	€ 1,13	0,01%
					TOTALE DITTA BECECCHI - ALCINI	€ 4,62	1220	€ 4,40		1181,09	11,61%	€ 4,39708	€ 4,40	€ 761,63	4,72%
					TOT. PROPRIETA' NON PARTECIPANTI	€ 7,22	1890	€ 7,00	-3,18895%	**1829,73**	17,99%	€ 11,17103	€ 11,17	**€ 761,63**	12,25%
					TOTALI COMPARTO	**€ 37,31**	**10505,00**	**€ 33,45**	**-3,18895%**	**10.170,00**	100,00%	€ 32,38318	€ 32,38	**€ 10.122,54**	100,00%

N.B. Dalle indicazioni vincolanti delle superfici della piazza indicate nel PRG – OP art 93, e dalla discordanza emersa con le superfici (1) di rilievo, si è proceduto alla ripartizione di tale differenza in maniera proporzionale alle superfici catastali; nella colonna(2) sono riportate le superfici "corrette" e quindi adottate nel presente piano attuativo

(1) superfici particelle interne alla perimetrazione del comparto desunte da visure catastali o da rilievo celerimetrico (nel caso di particelle non intere);

(3) **valore catastale dei terreni**:rendita dominicale x 112,50 - **valore catastale fabbricati**: rendita catastale x 126,00

Pc\domus_P2\VALENZA-PIAZZA\Piano Attuativo\Documenti\SUPERF_CATAST_PIAZZA_2 (excel)

Dal rilievo celerimetrico dell'area si è riscontrata una differenza della superficie totale della piazza con quella indicata dall' OP art. 93 e più precisamente, a fronte di una superficie reale rilevata pari a mq. 10.505, il PRG prescrive una superficie del comparto pari a mq. 10170; tale differenza, corrispondente al 3,18895% è stata ripartita tra le varie particelle al fine di poter adottare una superficie totale delle particelle coincidente con quanto indicato dalla norma.

In questa tabella, i vari parametri sono distinti oltre che per proprietà, per ditte partecipanti e non partecipanti.

BIBLIOGRAFIA

TESTI DI CONSULTAZIONE GENERALE

F. Bellini, *Mario Ridolfi*, Laterza. Bari, 1993

M. Casciato, g. Muratore, *Annali dell'Architettura contemporanea*, Officina, Roma, 1985

M. De Benedetti, A. Pracchi, *Antologia dell'Architettura moderna*, Zanichelli, Bologna, 1988k.Frampton, *Storia dell' Architettura moderna,* Zanichelli, Bologna, 1982

J.Glancey, *New British Architecture*, Thames and Hudson, London, 1990

F. Nuvolari, *Le Piazze d'Italia: nuve Architetture,* Electa, Milano, 1992

M. Pisani, *Piazze private, stanze pubbliche: architetture di Ascarelli, Macciocchi, Nicolao e Parisio,* Laterza, Bari, 1990

M. Pisani, *P. Portoghesi:La piazza come "Luogo degli sguardi",* Gangemi, Roma, 1990

P. Portoghesi*, Dopo l'Architettura moderna*, Laterza,Roma, 1991

P. Portoghesi, *I nuovi architetti italiani*, Laterza, Roma, 1985

P. Portoghesi, *Leggere l' architettura*, Newton Compton Italiana, Roma, 1981

G. Priori, *La poetica dell'ascolto*, Clear, Roma, 1988

G. Priori, *L'Architettura ritrovata*, Clear, Roma, 1985

G. Priori, *Progettare la città*, Gangemi, Roma, 1991

L. Rossi, *Giancarlo De Carlo: Architetture*, Mondadori, Milano, 1988

ALCUNI RIFERIMENTI COMPOSITI

P. Bertolaccini, A. Valenti, *Strade romane; il significato dei nuovi tracciati urbani e la continuità con il passato. Colloqui con Paolo Portoghesi*, in Arredo urbano, n. 52, 12/93-3/94, pagg. 100 e sgg.

R. Gamb, *Edilizia residenziale in Brianza*, in L' industria delle costruzioni n. 208, Maggio 1989, pagg. 40-53

I . Gardella, *Materiale e Immateriale*, in Materia n. 5, 3° 1990, pagg. 26-33.

F. Iraci*, P. Portoghesi; Complesso residenziale per i lavoratori Enel*, in Abitare n. 268, Ottobre 1988, pagg. 278-285.

R. Morganti, *Igino Cappai e Pietro Mainardis: edilizia residenziale pubblica a Venezia*, in L'industria delle costruzioni,n. 255, Gennaio 1993, pagg. 4-21.

F. Moschini, Stefano *Cordeschi: Il progetto come continua interrogazione sulla tradizione e sul moderno*, in L'industria delle costruzioni n. 218, Dicembre 1989, pagg. 6-41.

P. Portoghesi, *Progetti di recenti di Giancarlo Priori*, in L'industria delle costruzioni n. 245, Marzo 1992, pagg. 24-37.

G. Priori*, Complesso residenziale a Tarquinia*, in L'industria delle costruzioni n. 215, Settembre 1989, pagg, 6-13.

G. Priori*, Due opere di Paolo Portoghesi*, in L'industria delle costruzioni n. 239, Febbraio 1989, pagg. 34-37.

F. Nuvolari, *La Piazza di Poggioreale, 1986-1991*, in *Le Piazze d'Italia: nuove Architetture*, Electa, Milano, 1992, pagg. 192-197.

R. Scatasca*, Complesso residenziale ad Ancona*, in L'industria delle costruzioni 1990, pagg. 25-33.

S. Strucchi, *Case a corte presso Barcellona*, in L'industria delle costruzioni 1990, pagg. 34-43.

TESTI DI APPROFONDIMENTO SU ARCHITETTURA E TERRITORIO DI TERNI

Aa. Vv.*, Frammenti di storia della città. Terni dalla fine del '700 agli anni Trenta*, Terni, 1982

Aa.Vv., *Il piano per l'edilizia economica e popolare. Quaderno n. 5,* Terni, 1983

Aa. Vv.*,L'attuazione del programma. Quaderno n. 6*, Terni, 1985

Aa., Vv., *Le architetture di Ridolfie Frank*, Catalogo della mostra, Roma 1979

AA.,Vv., *L'Umbria manuali per il territorio: Terni II*, Edindustria, Roma, 1980pagg. 438-448

Aa.Vv., *Terni 1884-1894. Dalla storia al museo della città*, Catalogo della mostra, Terni 1984
Cesare Bazzanti. Un Accademico d'Italia, a cura di M. Giorgini e V. Tocchi, G.L., Electa/E:U:A:, Perugia,1988
C. Maffei, P. Vaccaro, *Forma Urbana e Architettura a Terni*, Alinea, Firenze, 1993
C. Perissinotto, *Gli insediamenti umani*, in R. Rossi*, Storia illustrata delle città dell'Umbria*: Terni a cura di M. Giorgini, pagg. 13-24
C. Flori, *il decoro urbano*, in R. Rossi, Op. cit., pagg.371-382
A. Tarquini, *La città contemporanea* in R.Rossi, Op. cit, pagg.723-740

TESTI TECNICI
A: Chiusoli, *il giardino nella natura*, Edagricole, Bologna, 1989
C.N.R.*, Manuale dell'Architetto*
E. Neufert, *Enciclopedia pratica per progettare e costruire*, Hoepli, 1981
R. Palumbo, F. Terranova, *Centri sociali*, DEI, Roma, 1985
J.Panero, M.Zelnir*, Spazi a misura d'uomo*, Boema, Milano, 1983
A. Petrignani, *Tecnologie dell'architettura*, Gorlich, Roma

Spett. li Sig.ri **Bececchi Romolo**
e Alcini Anna Emilia
Via Ippocrate n. 156
05100 Terni (TR)

Oggetto: **Piano Attuativo ai sensi dell'art. 22 LR 11/2005 – Piazza di Quartiere - VALENZA – TERNI.**

Gentili Sig.ri Bececchi Romolo e Alcini Anna Emilia,

con la presente noi sottoscritti Arch. Luca Volpi e Ing. Franceschini Alberto, in qualità di progettisti incaricati del Piano Attuativo per la realizzazione della Piazza di Valenza, desideriamo informarvi che è in fase di completamento l'istruttoria relativa all'istanza di Piano Attuativo presentata in data 17 febbraio 2010.

Facendo seguito ai colloqui intercorsi, abbiamo preso atto della vostra originaria intenzione di non partecipare alla redazione e presentazione del Piano Attuativo e, conseguentemente, alla realizzazione dell'intervento.

In vista del completamento del procedimento di approvazione abbiamo però ritenuto corretto informarvi circa lo stato della pratica e invitarvi a comunicarci quanto prima se, nel tempo intercorso, ci siano stati dei cambiamenti circa le vostre volontà e decisioni. Per eventuali comunicazioni e/o richieste di chiarimenti restiamo a vostra disposizione presso lo Studio dell'Arch. Volpi Luca, sito in Via Piave n. 23 a Terni (tel. 0744 287450 – cell. 328 1160058).

Salvo diverse indicazioni da parte vostra, nel caso in cui entro 15 giorni dalla data di ricezione della presente non avremmo ricevuto alcuna comunicazione, intenderemo confermata la vostra intenzione di non partecipare al Piano Attuativo.

Cogliamo l'occasione per porgervi i nostri saluti.

Terni, 20 aprile 2011

Per i progettisti

Arch. Volpi Luca

Spett. li Sig.ri **Costantini Carlo Alberto**
e Proietti Maria Antonia
Strada del Borghetto
di Valenza
05100 Terni (TR)

Oggetto: **Piano Attuativo ai sensi dell'art. 22 LR 11/2005 – Piazza di Quartiere - VALENZA – TERNI.**

Gentili Sig.ri Costantini Carlo Alberto e Proietti Maria Antonia,

con la presente noi sottoscritti Arch. Luca Volpi e Ing. Franceschini Alberto, in qualità di progettisti incaricati del Piano Attuativo per la realizzazione della Piazza di Valenza, desideriamo informarvi che è in fase di completamento l'istruttoria relativa all'istanza di Piano Attuativo presentata in data 17 febbraio 2010 e che, pertanto, l'approvazione dello stesso risulta ormai imminente.

Facendo seguito ai colloqui intercorsi e alla vostra dichiarazione scritta del 25/01/2011, abbiamo preso atto della vostra originaria intenzione di non partecipare alla redazione e presentazione del Piano Attuativo e, conseguentemente, alla realizzazione dell'intervento.

In vista del completamento del procedimento di approvazione abbiamo però ritenuto corretto informarvi circa lo stato della pratica e invitarvi a comunicarci quanto prima se, nel tempo intercorso, ci siano stati dei cambiamenti circa le vostre volontà e decisioni. Per eventuali comunicazioni e/o richieste di chiarimenti restiamo a vostra disposizione presso lo Studio dell'Arch. Volpi Luca, sito in Via Piave n. 23 a Terni (tel. 0744 287450 – cell. 328 1160058).

Salvo diverse indicazioni da parte vostra, nel caso in cui entro 15 giorni dalla data di ricezione della presente non avremmo ricevuto alcuna comunicazione, intenderemo confermata la vostra intenzione di non partecipare al Piano Attuativo.

Cogliamo l'occasione per porgervi i nostri saluti.

Terni, 20 aprile 2011

per i progettisti

Arch. Volpi Luca