



**COMUNE DI TERNI**



**COMPARTO VIALE BRAMANTE  
INTERVENTO "C"**

**EDIFICIO CON DESTINAZIONE  
COMMERCIALE E  
DIREZIONALE**

**GIANFRANCO NERI COSTRUZIONI SRL  
VIA BORSI N.10 TERNI**



**RELAZIONE DESCRITTIVA**



Arch. SILVIA GIANI  
Luglio 2016

L'edificio in oggetto sorgerà in parte dell'area non edificata del Comparto di via Baramante a Terni con destinazione commerciale e direzionale, in adiacenza al complesso destinato a multisala cinematografica.

L'area è di proprietà dell'Impresa GIANFRANCO NERI COSTRUZIONI SRL, Amministratore Delegato il geom. Gianfranco Neri, con sede a Terni in via Borsi n. 10. e comprende le part.lle 1347, 1639, 1640, 1641, del foglio 84 per una superficie complessiva di mq. 4436.

L'area è stata acquisita con atto di compravendita stipulato in data 13-05-2011, Repertorio n. 180983, Raccolta n. 36373.

Lo strumento urbanistico di riferimento è il nuovo P.R.G., ricade in "Zona FD6", all'interno di una zona soggetta a Studio Unitario approvato con determinazione Dirigenziale n. 246 del 14-10-2005. L'area costituisce l'intervento "C" che prevede la realizzazione di un edificio con destinazione commerciale e direzionale mediante l'utilizzazione di una superficie residua dell'intervento "B" Multisala di mq. 531, resa disponibile con atto rep. n. 180981.

Lo Studio Unitario per l'intervento "C" prevede l'indice 0.6.

Si determina pertanto una superficie utile di mq 2661.6 ( mq. 4436x0.6) che sommata ai mq. 531 determina una superficie utile coperta realizzabile di mq. 3192.6.

Vedi allegati 1-2-3.

I dati metrici relativi al progetto sono riportati negli elaborati grafici.

Per l'area in oggetto stato presentato un progetto edilizio in data 01-12-2012, prot. n. 182400 codice suap 4136, per il quale è stata completata l'istruttoria tecnica con valutazione di conformità dell'intervento.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un edificio costituito da un piano terra destinato a commerciale, tre livelli con destinazione direzionale e due livelli di parcheggi interrati.

L'attuale contesto economico e mutate esigenze di mercato hanno determinato la scelta di riproporre l'intervento con dimensioni ridotte nella superficie destinata a direzionale e, di conseguenza, la realizzazione di un solo piano interrato.

Il progetto prevede un edificio costituito da un piano terra destinato ad attività commerciali e un corpo su un livello con destinazione direzionale.

La superficie commerciale (SUC: mq.1360- h. m.4.00 – art.90 NTA P.R.G.) comprende l'intero piano terra articolato in modo da consentirne il frazionamento in superfici di minori dimensioni. Il corpo è attraversato da una galleria vetrata che genera uno spazio centrale di collegamento fra le possibili unità commerciali.

Nella parte di commerciale su cui si eleva l'edificio ad uffici, è previsto un lucernaio che permetta l'illuminazione anche delle aree più interne dei negozi.

Si prevedono dei magazzini a servizio delle attività commerciali (mq.114)

Saranno realizzati tre blocchi di servizi con dotazione di servizio igienico per portatori di handicap.

Nella parte a sud del complesso si eleva il piano destinato a direzionale che si sviluppa intorno ad una corte perimetrata da ballatoi che collegano gli uffici al gruppo scala-ascensore.

Si prevede la realizzazione di 7 uffici con la possibilità di flessibilità degli spazi dotati di vasta superficie di illuminazione naturale e di aerazione.

Un ampio lucernaio illumina la corte interna e una cupola copre la scala agli uffici.

Il piano destinato ad uffici ha una superficie utile coperta di mq.515.

E' previsto un piano interrato destinato ad autorimessa collegato al commerciale e al direzionale mediante scala e ascensore.

All'interrato si accede attraverso una rampa a cielo aperto.

Al piano interrato di mq. 2082 sono ricavati n. 69 posti auto, 22 pertinenziali e 47 di uso pubblico, locali tecnici e due corpi scala che collegano al commerciale e al direzionale. Sono previsti n. 2 posti per portatori di handicap.

Lungo il parcheggio esistente nell'area antistante la A.S.L., ed in corrispondenza con l'ingresso alla galleria commerciale, è attualmente posizionata l'isola ecologica n.054 di cui si prevede lo spostamento in altra area come indicato negli elaborati grafici.

Per permettere l'ingresso al parcheggio pubblico e alla galleria commerciale si prevede lo spostamento dei posti auto esistenti in area da cedere. La superficie che sarà ceduta è di mq.82.17.

Saranno realizzati n. 23 parcheggi esterni di cui n. 7 da cedere per una superficie di mq. 352.

Verranno spostati n. 6 posti auto per consentire l'accesso pedonale e carrabile all'area e saranno ubicati lungo l'asse viario su cui si attesta il complesso.

Si prevede un posto per portatori di handicap per ogni area a parcheggio.

Il complesso è dotato di un'area attrezzata a verde per un totale di mq.871 da cedere.

L'area sarà sistemata con spazi pedonali, panchine ed essenze autoctone.

Si prevede l'installazione di solare termico e fotovoltaico, come da norma di legge, che occuperà parte delle superfici di copertura del commerciale e del direzionale.

Sono previsti spazi che contengano l'impiantistica e i sistemi di condizionamento del commerciale nelle ali della copertura ai lati della galleria vetrata.

La struttura prevede una tipologia che consenta grandi luci libere per il commerciale.

Per il sistema di pareti vetrate che costituiscono la quasi totale tamponatura del piano terra è stato scelto un sistema di particolare eleganza e leggerezza che consente la totale percezione dello spazio interno con la possibilità di contenere aperture che consentano vie di esodo e ingressi.

Volta all'utilizzo di materiali attuali è anche la scelta dei rivestimenti delle tamponature.

Particolare attenzione è data ai dettagli della galleria centrale in acciaio e vetro a cui si accede, su entrambi i fronti, da un importante portale.

Gli impianti saranno realizzati in conformità al D.M.n.37/2008 (ex 46/90)

Il progetto sul risparmio energetico sarà conforme al D.Lgs. n.192/2005 e successivi (ex L.10/91)

Il progetto acustico dell'edificio sarà conforme alle norme tecniche di cui al DPCM n.447/97

Sostenibilità ambientale - L.R. n.17/2008

Recupero acque meteoriche - L. 17/2008 - Art.9 c.4/c.5.a/c.5.b :

Il dimensionamento del serbatoio di accumulo che si determina con il minimo volume tra  $30l/m^2$  per superficie coperta e superficie a verde, nel nostro caso si ottiene con la sup. a verde, per cui :

$V_{acc} = \text{superf. verde} \times 30 = 871 \times 30 = 26130 \text{ m}^3$  (volume serbatoio di accumulo per recupero ed irrigazione in progetto pari a  $40 \text{ m}^3$ )

L. 17/2008 - Art.10- c.1.b – Permeabilità dei suoli:

Area del lotto libera dalle costruzioni  $A_{netta} = 4490 - 2537 = 1953 \text{ m}^2$

Area minima permeabile  $A_{perm.} = 30\% \times A_{netta} = 0,30 \times 1953 = 716 \text{ m}^2$

Area a verde =  $871 \text{ m}^2 > A_{perm.}$

Area di parcheggio : si prevede una pavimentazione in asfalto stradale in quanto non richiesta come superficie permeabile e preferita dalla Amministrazione e manutenzione strade del Comune in quanto questo tipo di pavimentazione richiede minore manutenzione ed interventi. Il pacchetto di pavimentazione sarà composto da uno strato di sabbia 10 cm, uno strato di massicciata Tout-Venant rullata di 30 cm, un primo strato di binder da 8 cm uno strato di asfalto tappettino da 3 cm. La raccolta delle acque si realizza con 2 caditoie stradali in ghisa sferoidale carrabili con caratteristica D400 e tubazioni in polietilene Sn4 Di250 che immettono attraverso un pozzetto direttamente in fogna (al di sotto dei 50 posti auto non occorrono filtri o altro) Art.11-c.2.

R.E.- Art. 15- c.1 - Acqua calda sanitaria, produzione con pannelli solari  $\geq 50\%$  del fabbisogno. Sono previsti mq.6 di pannelli in copertura del commerciale e mq. 6 in copertura per il direzionale (vedere Relazione tecnica specifica).

#### QUADRO TECNICO GIURIDICO

L'intervento in oggetto si classifica come Nuova Costruzione.

La normativa di riferimento è il PRG approvato con DCC n. 307 del 15-12- 2008,

OP- Art.20 *Comparti e studi unitari*

Intervento edilizio diretto.

Studio Unitario approvato con determinazione Dirigenziale n. 246 del 14-10-2005.

Le previsioni progettuali sono descritte in relazione.

Il progettista arch. Giani Silvia dichiara di essere in possesso del titolo abilitativo professionale idoneo alla redazione degli elaborati oggetto della domanda di concessione edilizia.

Dichiara inoltre:

- › che il progetto è stato redatto in conformità allo strumento urbanistico approvato, alle leggi vigenti, al R.E., alle norme igienico –sanitarie e di sicurezza vigenti.
- › che i dati grafici e numerici riportati negli elaborati rispondono al vero.
- › che sussiste l'obbligo di redazione del progetto relativo alle leggi ex 46/90,10/91, 64/74.
- › che sussiste l'obbligo di redazione del progetto acustico
- › gli elaborati relativi alla legge 13/89 sono allegati al progetto.

## All.1 - NORMA STUDIO UNITARIO

parzialmente dagli oneri di urbanizzazione primaria come previsto dalla Delibera Commissario Straordinario N° 62 del 11.03.99.

### Intervento "C"

- Superficie minima coperta: mq 2.751\*;
- Superficie massima coperta: mq 3.456\* (mq 2.751+705);
- Destinazioni d'uso: tutte le destinazioni previste dal PRG per le "Zone FD per attività direzionali o miste (FD6)";

#### Modalità di attuazione:

Intervento Edilizio Diretto: È previsto atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, con il quale il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le opere di Urbanizzazione Primaria, comprensive delle aree da cedere al comune come individuate all'art.90 comma 3-4 delle N.T.A del P.R.G.(parcheggi di standard e di P.R.G-G3), e come previste nel progetto esecutivo allegato al permesso di costruire, prima dell'ultimazione dei lavori inerenti l'intervento al quale sono funzionali e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità, nonché a cedere gratuitamente le opere stesse e le eventuali aree di proprietà sulle quali le medesime insistono. Dette opere saranno scomutate totalmente o parzialmente dagli oneri di urbanizzazione primaria come previsto dalla Delibera Commissario Straordinario N° 62 del 11.03.99.

*\* Le superfici utili coperte dei due interventi "B" e "C" sono da intendersi interdipendenti e devono assommare complessivamente a mq 8.876. Laddove la multisala in fase di progetto edilizio non utilizzi completamente la potenzialità edificatoria del proprio lotto di pertinenza (mq 6.125) la eccedenza sarà attribuita all'intervento "C" (parte FINLEMA srl) e si aggiungerà alla propria potenzialità edificatoria pari a mq 2.751. Tutti gli standards saranno conteggiati in base alle superfici coperte e ai volumi effettivamente indicati nei rispettivi progetti edilizi, quelli riportati nel presente studio unitario sono superfici e volumi dimostrativi della fattibilità degli interventi, ma non prescrittivi.*

*I due interventi potranno essere realizzati contestualmente con un unico permesso di costruire.*

### Intervento "D"

- Superficie massima coperta: mq 2.262
- Destinazioni d'uso: tutte le destinazioni previste dal PRG per le "Zone FD per attività direzionali o miste (FD6)" sono inoltre comprese tutte le destinazioni pubbliche, che l'Amministrazione Comunale, proprietaria dell'area, volesse insediarvi in base alle proprie esigenze logistiche e amministrative;

#### Modalità di attuazione:

## Al. 2 ARTICOLO ATTO DI COMPRAVENDITA

ART. 2
La vendita ha luogo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, noto alla società acquirente, in cui il lotto di terreno sopra descritto attualmente si trova e comprende accessioni, dipendenze e pertinenze dell'immobile medesimo, servitù attive e passive inerenti, annessi e connessi, azioni, diritti e ragioni, nulla escluso od eccettuato.
Le parti, come rappresentate, si danno reciprocamente atto che l'area compravenduta, secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Terni, ricade in "Zona FD6 attività direzionali o miste", all'interno di una più vasta zona soggetta a Studio Unitario (ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G.), in particolare detta area costituisce l'Intervento "C" dello Studio Unitario di viale Bramante, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 246 del 14/10/2005, che prevede la realizzazione di un edificio commerciale - direzionale, anche mediante l'utilizzazione di una superficie residua dell'Intervento "B" Multisala, di mq.

531 (metri quadrati cinquecentotrentuno), che è stata resa disponibile da parte della società Medioleasing S.p.A., proprietaria del terreno sul quale è stato effettuato l'Intervento "B", con atto da me Notaio autenticato nelle sottoscrizioni in data odierna, rep. n. 180981, in corso di registrazione perchè nei termini, in forza del quale la detta superficie di mq. 531 è stata asservita in favore del lotto compravenduto.

# Al. 3 VISURE CATASTALI



## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2012

Data: 31/07/2012 - Ora: 18.05.30      Fine  
Visura n.: T396989 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TERNI ( Codice: L117)										
Catasto Terreni		Provincia di TERNI										
		Foglio: 84 Particella: 1639										
Immobile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
1	84	1639		-	SEM IRR ARB 2	ha	ca	36 17	A1; A3	Dominicale Euro 12,14	Agrario Euro 19,61	FRAZIONAMENTO del 05/05/2011 n. 62469 /1/2011 in atti dal 05/05/2011 (protocollo n. TR0062469) presentato il 02/05/2011
Notifica												
Partita												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	GIANFRANCO NERI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERNI								01236180558*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 3981 /1/2011 in atti dal 17/05/2011 Repertorio n.: 180983 Rogante: SBROLLI FULVIO												
Sede: TERNI COMPRAVENDITA												

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2012

Data: 31/07/2012 - Ora: 18.06.09      Fine  
Visura n.: T397384 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TERNI ( Codice: L117)										
Catasto Terreni		Provincia di TERNI										
		Foglio: 84 Particella: 1640										
Immobile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
1	84	1640		-	SEM IRR ARB 2	ha	ca	00 50	A1; A3	Dominicale Euro 0,17	Agrario Euro 0,27	FRAZIONAMENTO del 05/05/2011 n. 62469 /1/2011 in atti dal 05/05/2011 (protocollo n. TR0062469) presentato il 02/05/2011
Notifica												
Partita												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	GIANFRANCO NERI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERNI								01236180558*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 3981 /1/2011 in atti dal 17/05/2011 Repertorio n.: 180983 Rogante: SBROLLI FULVIO												
Sede: TERNI COMPRAVENDITA												

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2012

Data: 31/07/2012 - Ora: 18.04.52

Fine

Visura n.: T396569 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TERNI ( Codice: L117)									
		Provincia di TERNI									
Catasto Terreni		Foglio: 84 Particella: 1347									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	84	1347		-	SEM IRR ARB 2	06 89	A1; A3	Euro 2,31	Euro 3,74	FRAZIONAMENTO del 28/02/2006 n. 13269 .1/2006 in atti dal 28/02/2006 (protocollo n. TR0013269)	
Notifica		Partita									
Annotazioni		ar									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	GIANFRANCO NERI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERNI						01236180558*		(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 3981 .1/2011 in atti dal 17/05/2011 Repertorio n. : 180983 Rogante: SBROLLI FULVIO									
		Sede: TERNI COMPRAVENDITA									

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2012

Data: 31/07/2012 - Ora: 18.06.42

Fine

Visura n.: T397704 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TERNI ( Codice: L117)									
		Provincia di TERNI									
Catasto Terreni		Foglio: 84 Particella: 1641									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	84	1641		-	SEM IRR ARB 2	00 80	A1; A3	Euro 0,27	Euro 0,43	FRAZIONAMENTO del 05/05/2011 n. 62469 .1/2011 in atti dal 05/05/2011 (protocollo n. TR0062469) presentato il 02/05/2011	
Notifica		Partita									
Annotazioni											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	GIANFRANCO NERI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in TERNI						01236180558*		(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 3981 .1/2011 in atti dal 17/05/2011 Repertorio n. : 180983 Rogante: SBROLLI FULVIO									
		Sede: TERNI COMPRAVENDITA									

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MATERIALE FOTOGRAFICO



VEDUTA DELL'AREA DALL'EDIFICIO ASL



VEDUTA DELL'AREA DALL'EDIFICIO ASL



L'ISOLA ECOLOGICA NEL PARCHEGGIO ESISTENTE



IL FRONTE LUNGO LA MULTISALA



DUE VEDUTE DELL'AREA VISTA DAL FIANCO DELLA MULTISALA





IL CONFINE FRA L'AREA DELLA MULTISALA (INTERVENTO "B") E L'AREA IN OGGETTO (INTERVENTO "C")



LA PORZIONE TERMINALE DELL'AREA A CONFINE CON L'INTERVENTO "D"

*Silvia Giani*  
**Arch. Silvia Giani**  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
ARCHITETTO  
**SILVIA  
GIANI**  
CONSERVATORI DEI MONUMENTI  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
ORDINE DEI CONSERVATORI DEI MONUMENTI  
SEZIONE N. ORDINE  
**A 84**  
PROVINCIA DI TERNI

**Arch. Silvia Giani**

via del Mercato Vecchio, 10 - 05100 TERNI - Tel. 0744/ 404910 - [silvia.giani@gmail.com](mailto:silvia.giani@gmail.com)