

COMUNE DI TERNI

DIREZIONE - URBANISTICA - QUALITA' URBANA
UNITA' ORGANIZZATIVA - COORDINAMENTO OPERATIVO NUOVO PRG - PIANIFICAZIONE

03-PA-025

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa
per la zona con destinazione Zona B verde urbano A (BA)
Località Ponte le Cave - Villa Palma



COMUNE DI TERNI

RUP:
ARCH. CARLA COMELLO

collaboratori:
ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESÌ

COMMITTENTE:
COSTANTINO PIACENTINI

progettisti:
ARCH. LUCIANO BALDI
ARCH. PAOLA MARGHERITI

collaboratore:
ARCH. CARMINE BASSI

Versione variata a seguito parere favorevole della Soprintendenza BB. AA. PP. dell'Umbria prot.1269 del 23/01/2014 con prescrizioni

ADOZIONE: Delibera di G.C. n. 107 del 24.04.2013

APPROVAZIONE: Delibera di G.C n.72 del 05/03/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA:

SCALA: 1:500

FILE:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il Piano attuativo è relativo ad un'area definita nel PRG "Zona B di verde urbano A, BA", sita in zona Villa Palma a Terni, che è compresa fra via Casagrande, il tracciato della Ferrovia Centrale Umbra e la Superstrada E 45. L'area è distinta catastalmente al Foglio 84: Part.IIe: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 143, 533, 848, 1236, 1237, ANAS la destinazione d'uso prevista dal PRG è residenziale e la modalità di attuazione è tramite piano attuativo.

Con Atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 328 del 19.09.2012 è stato dato mandato agli uffici di redigere il PA, sulla base di quanto proposto dal proprietario di una parte del Nucleo BA, al fine di dare attuazione al piano generale.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, con nota prot. 1269 del 23.01.2014, ha espresso parere favorevole di compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso, prescrivendo per la UMI 1 di spostare per quanto possibile l'ubicazione del 2° e 3° fabbricato allontanandosi tra di loro, in modo da lasciare libero il lato corto del rudere, ritenuto di interesse.

La prescrizione della soprintendenza è stata recepita variando gli elaborati del Piano.

STATO DI FATTO

Le caratteristiche morfologiche ed ambientali

L'area presenta un leggero declivio verso nord, meno evidente in prossimità della casa padronale e più accentuato man mano che ci si avvicina alla superstrada.

Il tracciato della Superstrada, con cui confina l'area di intervento nel lato Nord, realizzato in rilevato, ha modificato in modo sostanziale il naturale andamento del terreno, tanto da determinare un forte avvallamento, soprattutto in prossimità della parte terminale del lotto lato nord - est.

Il tracciato della Ferrovia Centrale Umbra, che delimita l'area nel lato Ovest, corre invece in profonda trincea, tagliando in modo netto le curve di livello. Inoltre nel lato sud, l'area confina ininterrottamente con i piccoli giardini delle case mono e bifamiliari, edificate con un intervento edilizio negli anni '70, che ha caratterizzato e caratterizza anche oggi, il paesaggio di questa porzione di collina a ridosso della città.

La presenza delle due importanti infrastrutture e della edificazione degli anni '70 ha stravolto completamente il rapporto fra l'area e il suo originario contesto paesaggistico, racchiudendo la zona in una specie di "enclave", un relitto di territorio, non campagna e non città, con un uso del suolo, un tempo agricolo ed oggi completamente incolto.

In questo contesto la presenza all'interno dell'area, di una Casa padronale completamente abbandonata ed invasa dai rovi, regala al paesaggio un'atmosfera decadente.

La casa risulta censita già nel Catasto Gregoriano (1835), mentre gli annessi sono tutti censiti nelle Mappe Catastali d'impianto. La Casa padronale con i suoi annessi, conosciuta come Villa Rossini, è in uno stato di

grave degrado, sono crollati alcuni tratti dei solai e del tetto, così come parte della volta della scala interna e parte dei soffitti delle sale al Piano nobile originariamente “decorati alla fine dell’Ottocento con motivi floreali e piccoli paesaggi” (*Manuali del Territorio –Roma 1980*). Attualmente la casa e il giardino che la circondava è completamente abbandonata e l’incuria del tempo e degli uomini lo ha trasformata in ricovero occasionale di balordi, a volte anche alla ribalta delle cronache. (Si registra un fatto di sangue alcuni anni orsono).

Nel giardino della Casa Padronale sono presenti alberi da frutta, alcuni cipressi alternati ad arizonica, lecci, querce e tigli. A lato del giardino, negli anni ’60 furono fittamente piantati alcuni pini che attualmente risultano in pessimo stato vegetativo. Un filare di cipressi alternati ad arizonica delimita la fatiscente pineta. Il resto dell’area è completamente incolta.

IL PROGETTO

-Le scelte progettuali

L’edificazione di questa area prevista dal PRG con bassa densità abitativa, viene attuata nel presente Piano attuativo, prevedendo la salvaguardia della Casa padronale e del suo giardino, individuando un’area di rispetto pari a mq. 5.000 inedificabile nell’intorno dell’edificio e dei suoi annessi. Viene previsto il recupero del complesso esistente prevedendo la conservazione integrale della Casa padronale e la conservazione della consistenza volumetrica degli annessi, con la possibilità di modifica della sagoma e del sedime originario al fine di “compattare” le attuali volumetrie. .

Rispetto alla superficie complessiva edificabile dell’area di intervento pari a mq. 27.730, quindi , contribuiscono alla determinazione della cubatura massima edificabile solamente mq. 22.730 che sviluppano una cubatura pari a mc. 4.546 così distribuita:

Cubatura massima realizzabile per nuova edificazione 'BA' (IF 0,2 mc/mq)	mc 4.546
<i>([27.730 mq – 5.000 mq] x 0,2 mc/mq)</i>	
Cubatura di prop. Piacentini:	mc 3.494,4
<i>(17.472 mq x 0,2 mc/mq)</i>	
Cubatura di prop. Tonelli:	mc 31,6
<i>(158 mq x 0,2 mc/mq)</i>	
Cubatura di prop. ANAS:	mc 1.020
<i>(5.100 mq x 0,2 mc/mq)</i>	

Il progetto prevede di collocare i nuovi fabbricati in posizioni compatibili sia con l’andamento naturale del terreno (in modo da ridurre al minimo le movimentazioni della terra), che con la distanza dalla superstrada, che con le alberature esistenti. All’interno dell’area esiste un filare di cipressi alternati ad “arizonica” che viene rispettato e mantenuto nella sua presumibile funzione originaria di “bordo”, in questo caso posto a margine della viabilità di progetto per l’accesso all’intervento. La scelta progettuale inoltre prevede di ripartire la volumetria massima ammissibile in corpi di fabbrica, in modo da contenere il consumo del suolo. La tipologia, le finiture, i materiali e le forme dei corpi di fabbrica richiamano, seppur attualizzate, le caratteristiche dei casali umbri. Inoltre il rispetto delle alberature esistenti di pregio, ha suggerito di riposizionare il tracciato della

strada previsto dal PRG. Infatti, come si evince dal rilievo, il tracciato originario prevedeva l'abbattimento di un filare di querce, che nell'ipotesi di progetto, vengono integralmente salvate, prevedendo esclusivamente l'adeguamento della sezione stradale del tracciato esistente, con la realizzazione di un marciapiede, di parcheggi e di un'isola ecologica. La viabilità privata interna al lotto ed i parcheggi verranno realizzati con materiali permeabili. . Viene prevista la possibilità di coprire i posti auto con pensiline fotovoltaiche.

Modalità di attuazione

Il Piano è attuato mediante intervento edilizio diretto, previa stipula di convenzione ove indicato.

Il Piano Attuativo esteso all'intera area d'intervento è costituito da un Progetto Unitario, suddiviso in cinque stralci, denominati UMI, che definisce gli interventi edilizi ammessi all'interno di ogni UMI, le opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna di competenza di ciascuna UMI.

All'interno del Piano attuativo, data la particolarità della conformazione planoaltimetrica delle aree ivi comprese, è consentita la deroga dalla verifica dal rispetto del lotto minimo.

All'interno di ciascuna UMI, gli interventi edilizi previsti dal presente piano, possono essere attuati in tutto o in parte, fino al raggiungimento della cubatura massima consentita all'interno della stessa, attraverso il rilascio di singoli titoli abilitativi.

Sono comprese all'interno della UMI 1 tutte le superfici a standard afferenti alla potenzialità edificatoria massima prevista all'interno del P.A., nonché la viabilità di PRG come modificata dal presente PA. Gli interventi di nuova edificazione previsti all'interno della UMI 1 sono attuati con intervento edilizio diretto previa stipula della convenzione riguardante la sistemazione delle aree destinate a standard pubblici o di uso pubblico e la realizzazione della Viabilità di PRG come modificata dal presente P.A..

Gli interventi previsti all'interno delle UMI 3, 4 e 5 possono essere assentiti, previa stipula della citata convenzione.

Gli interventi previsti all'interno della UMI 2 possono essere assentiti con intervento edilizio diretto.

Recupero dell'acqua piovana

Come disposto dall'art.9 della L.R. 18 novembre 2008, n. 17 (Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed Edilizi) il presente piano attuativo, prevede la realizzazione di un'apposita cisterna di raccolta dell'acqua piovana della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei.

La quantità d'acqua che tali cisterne dovranno contenere, come indicato dai commi 5, 6, 7 dell'art.9 della suindicata legge, risulterà essere dipendente dalla soluzione più restrittiva che metterà a confronto le superficie della copertura dei nuovi fabbricati e le superficie delle aree verdi irrigabili pertinentiali.

Così come stabilito dall'art.9 della L.R. 17/2008, in prima istanza, in maniera non vincolante, le cisterne sono state collocate planimetricamente e dimensionate (capacità serbatoio pari a 30 litri per metro quadrato di coperture) in funzione della ipotesi progettuale preliminare (non vincolante) dei nuovi fabbricati. Tali indicazioni, collocazione e dimensionamento delle cisterne, saranno comunque approfondite e verificate, in funzione della soluzione progettuale definitiva, al momento della presentazione dei relativi "Permessi di Costruire".

Ricapitolando i valori relativi al dimensionamento delle cisterne si hanno i seguenti dati:

UMI 1

Capacità massima cisterna **I 68.970**

Sup.coperta fabbricati = 2.299 mq

Sup. verde irrigabile = 2.941

(Sup.coperta fabbricati x 30 l – mq 2.299 x 30 l)

UMI 2

Capacità massima cisterna **I 17.880**

Sup.coperta fabbricati = 596 mq

Sup. verde irrigabile = 5.490

(Sup.coperta fabbricati x 30 l – mq 596 x 30 l)

UMI 3

Capacità massima cisterna **I 19.020**

Sup.coperta fabbricati = 634 mq

Sup. verde irrigabile = 3.207

(Sup.coperta fabbricati x 30 l – mq 634 x 30 l)

UMI 4

Capacità massima cisterna (non richiesta)

Secondo l'art.9 comma 5 tale fabbricato in oggetto non avendo una superficie coperta superiore a 100 mq non necessita di una cisterna per la raccolta delle acque piovane.

UMI 5

Capacità massima cisterna (non richiesta) **I 390**

(sup.coperta fabbricati x 30 l – mq 13 x 30 l)

Secondo l'art.9 comma 5 tale fabbricato in oggetto non avendo una superficie coperta superiore a 100 mq non necessita di una cisterna per la raccolta delle acque piovane.

Rispetto della permeabilità

Il presente piano attuativo, inoltre, rispetta, in merito alle percentuali di superficie permeabile, quanto stabilito dall'art. 10 della L.R. 18 novembre 2008, n. 17 e dagli art. 7 e 55 delle NTA del PRG.

In particolare per superficie permeabile si intende quella parte del suolo che consente all'acqua di entrare nel terreno. Essa deve essere garantita da un indice di permeabilità (IP), individuato a seconda della destinazione d'uso delle zone considerate e, secondo quanto affermato dall'art.10 della LR 17/2008, calcolato come un indice percentuale pari al 60% (vedi TAVOLA 6) della superficie totale del comparto priva da costruzioni,

(19.764 mqx60%= mq 11.858,4), e come un indice percentuale pari al 60% della superficie della zona BA (vedi TAVOLA 6), secondo quanto affermato dalle NTA del PRG pari a (22.730 mqx60% = mq 13.638) .

Al fine di garantire il rispetto di detti parametri verrà adottata l'ipotesi più restrittiva che verifica entrambe le condizioni. Dunque il valore di permeabilità che dovrà essere rispettato sarà quello previsto dalle NTA del PRG pari a 13.638 mq (vedi TAVOLA 6) da reperire presso le aree attrezzate a verde pubblico (presenti nelle zone BA). Ricapitolando i valori relativi alla permeabilità riferiti al comparto oggetto del presente piano attuativo risultano essere i seguenti:

PERMEABILITA' (CALCOLO SECONDO NTA DI PRG) - SOLUZIONE ADOTTATA

A - Superficie area di intervento	mq 28.578
B - Superficie zona BA	mq 27.730
<i>B1- Lotto asservito al fabbricato esistente (BA)</i>	<i>mq 5.000</i>
<i>B2- Superficie tot. BA (escluso aree asservite)</i>	mq 22.730
C - Superficie Permeabile (NTA di PRG) <i>(60% della sup.TOT. = 22.730 mqx60%)</i>	mq 13.638
D - Superficie non Permeabile (art.10 L.R.17/2008)	mq 9.092

PERMEABILITA' (CALCOLO SECONDO ART.10 L.R.17/08)

A - Superficie area di intervento	mq 28.578
B - Superficie zona BA	mq 27.730
<i>B1- Lotto asservito al fabbricato esistente (BA)</i>	<i>mq 5.000</i>
<i>B2- Superficie tot. BA (escluso aree asservite)</i>	mq 22.730
C - Superficie occupata da fabbricati	mq 2.966
D - Superficie libera da fabbricati	mq 19.764
E - Superficie Permeabile (art.10 L.R.17/2008) <i>(60% della sup.lib.da fabb. = 19.764 mqx60%)</i>	mq 11.858,4
F - Superficie non Permeabile (art.10 L.R.17/2008)	mq 7.905,6

I materiali permeabili utilizzati nel presente Comparto perequativo, applicabili a pavimentazioni stradali, parcheggi e piazzali, vengono classificati, come stabilito dall'art. 7 delle NTA, nel modo seguente:

a) materiali totalmente permeabili: ghiaietto inerbito, masselli forati, pavimenti in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, scheggionate, acciottolato, blocchi permeabili, asfalto permeabile;

b) materiali parzialmente permeabili: nel caso delle soluzioni tecniche sotto descritte la superficie viene considerata permeabile in misura percentuale a quanto riportato
- pavimentazioni forate, ghiaia, ecc comunque fornite di drenaggi 20%

- solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante 40%
- solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante 60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante 80%
- coperture con sistemi di raccolta dell'acqua piovana 80%.

DATI TECNICI GENERALI

DATI CATASTALI

Foglio 84: Part.IIe: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 143, 533, 848, 1236, 1237, ANAS.

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

P.R.G. approvazione DCC n. 307 del 15/12/2008

Zona BA: zone B - verde urbano A (BA)

Destinazione d'uso: Residenziale

Attuazione: Intervento edilizio diretto

DATI GENERALI DI PRG

A - Superficie area di intervento mq 28.578

B - Superficie zona BA mq 27.730

C - Superficie viabilità pubblica mq 848

D - Cubatura massima realizzabile per nuova edificazione 'BA' (IF 0,2 mc/mq) mc 4.546
([27.730 mq – 5.000 mq] x 0,2 mc/mq)

D1 - Cubatura di prop. Piacentini: mc 3.494,4
(17.472 mq x 0,2 mc/mq)

D2 - Cubatura di prop. Tonelli: mc 31,6
(158 mq x 0,2 mc/mq)

D3 - Cubatura di prop. ANAS: mc 1.020
(5.100 mq x 0,2 mc/mq)

DATI PROPRIETA' PROPONENTE

DATI CATASTALI

Foglio 84: Part.IIe: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 143, 533.

A - Superficie catastale prop. Piacentini mq 23.320

B - Sup. zona BA prop. Piacentini mq 22.472
B1- Sup.catasale di prop. Piacentini nuova edificazione "BA": mq 17.472
B2- Lotto asservito al fabbricato esistente (BA) mq 5.000

C - Sup. strada di piano prop.Piacentini mq 848

D - Cubatura massima realizzabile per nuova edificazione 'BA' (IF 0,2 mc/mq) mc 3.494,4
(17.508 mq x 0,2 mc/mq)

DATI UMI 1

Nuova edificazione

DATI CATASTALI

Foglio 84: Part.IIe: 29, 28, 27, 31, 533.

DATI GENERALI

A - Superficie UMI 1 (sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)	mq 9.904
B - Superficie Zona BA (sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)	mq 9.547
C - Superficie viabilità pubblica (sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)	mq 357
D - Cubatura massima realizzabile (prop. Piacentini) (17.472 mq x 0,2 mc/mq)	mc 3.494,4

STANDARD

E - Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali (art.11 comma 1 RR n.7 2010) (18 mq/ab x 30,31 ab)	mq 546
--	---------------

di cui

E1 - Dotazioni minime parcheggi di quartiere e spazi raccolta differenziata (30,31 ab / 5 mq)	mq 152
F - Parcheggi pertinenziali (art.11 comma 7 RR n.7 2010) (1.515,33 mq / 3 mq = 21 pa)	28 pa
G - Area pubblica	mq 996
H - Area privata	mq 8.908

DATI UMI 2

Conservazione volumetrie esistenti

DATI CATASTALI

Foglio 84: Part.IIe: 25, 26, 27, 143, 533.

DATI GENERALI

A - Superficie UMI 2 (sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)	mq 7.023
B - Superficie Zona BA (sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)	mq 7.023
C - Rispetto fabbricati esistenti	
D - Area pubblica	mq 0
E - Area privata	mq 7.023

DATI UMI 3

Nuova edificazione

DATI CATASTALI

Foglio 84: Part.IIe: 29, 30, 31, ANAS.

DATI GENERALI

A - UMI 3 (sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)	mq 6.856
B - Superficie Zona BA (sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)	mq 6.856
C - Cubatura massima realizzabile (prop. ANAS) (mq 5.100 x 0,2 mc/mq)	mc 1.020
D - Area pubblica	mq 0
E - Area privata	mq 6.856

DATI UMI 4

Verde privato attrezzato

DATI CATASTALI

Foglio 84 Part.IIe: 29, 30, 31.

DATI GENERALI

A - UMI 4

(sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)

mq 4.637

B - Superficie Zona BA

(sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)

mq 4.637

D - Cubatura massima realizzabile

mc 0

D - Area pubblica

mq 0

E - Area privata

mq 4.637

DATI UMI 5

Nuova edificazione

DATI CATASTALI

Foglio 84 Part.IIe: 1236, 1237.

DATI GENERALI

A - UMI 5

(sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)

mq 158

B - Superficie Zona BA

(sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)

mq 158

C - Cubatura massima realizzabile

mc 31,6

D - Area pubblica

mq 0

E - Area privata

mq 158



MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO
 Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici
 dell'Umbria - Perugia

Classifica 34.19.04 Allegati
 Rif. Ns. Prot n° 0025578 del 10-12-2013

MBAC-SBAP-UMB
 AOT
 0001269 23/01/2014
 CI. 34.19.04/16.12



Al Comune di TERNI DIREZ.
 URBANISTICA - U.O. ATTUAZIONE PRG -
 PIANIFICAZIONE PUBBLICA - GESTIONE
 PIANI URBANISTICI

PIAZZA RIDOLFI N.1
 05100 - TERNI - (Terni)

Risposta al foglio del 04-12-2013

Prot n° 174889

OGGETTO: D.Lgs 42/2004 del 22/01/2004, art. 146;
 Indirizzo: TERNI, (Terni), LOC. PONTE LE CAVE - VILLA PALMA;
 Lavori di: PIANO ATTUATIVO DEL PRG PARTE OPERATIVA PER LA ZONA B VERDE URBANO A (BA).;
 Dati catastali: Foglio n° 84, part.lla 25,26,27,28,29,30,31 ed al, sub ;
 Pervenuta il: 09-12-2013;
 Richiedente: COMUNE DI TERNI.

Visto l'art. 146 del D.lgs n. 42/2004 e s.m.i.;
 Visto l'art. 152 del D.lgs n. 42/2004 e s.m.i.;
 Vista la relazione tecnica illustrativa dell'amministrazione di cui in oggetto;
 Esaminata la documentazione progettuale allegata a detta relazione;

10 10 2

Considerato che il progetto non è risultato in contrasto con i vigenti dispositivi di tutela, Questo Ufficio esprime **parere favorevole** di compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso, a condizione del recepimento delle prescrizioni che di seguito si riportano:

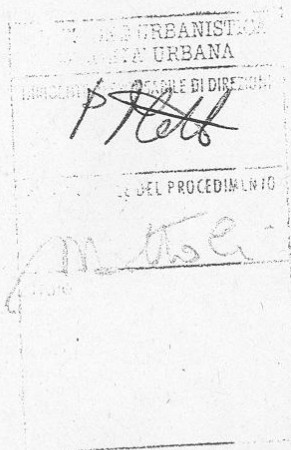
Relativamente all'UMI 1, ed allo scopo di lasciare libera la zona di pertinenza del fabbricato esistente ritenuto di interesse, si chiede di spostare per quanto possibile l'ubicazione del 2° ed il 3° fabbricato allontanandoli tra di loro, in modo da lasciare libero il lato corto del rudere.

Quanto sopra, fatte salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sulla osservanza delle norme urbanistiche, sulla esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località, nonché sulla puntuale realizzazione di quanto è stato autorizzato.

Si evidenzia che ai sensi della Legge 241/90 s.m.i. il responsabile del procedimento è l' Arch. Virgilio Lispi (virgilio.lispi@beniculturali.it), al quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali ulteriori chiarimenti.

Responsabile Istruttoria
 Geom. Roberto Formica

VLRF



II SOPRINTENDENTE
 (Arch. Anna Di Bene)



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. **0015678** del 30/01/2014 ore 12:46

Tit. 010.010.002

Documento P - Registro: Arrivo

VIA U. ROCCHI, 71 - 06123 PERUGIA TEL.075 57411 - FAX 075 5728221

E-mail: sbap-umb@beniculturali.it

MODELLO INFORMATIZZATO S.C.A.P.