

COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN LOCALITA' FOSSOCANALE

IMMOBILIARE ETT S.R.L. ex (IMMOBILIARE LE QUERCE S.R.L.)
RICHIEDENTE

APPENDICE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, RELAZIONE AMBIENTALE,
ATTESTAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO E TITOLI ABILITATIVI

Capogruppo : Geom. Antonio Fortunati

Progettisti : Arch. Renato Cardinali

 STUDIO TECNICO GEOMETRA FORTUNATI	Timbro professionale	Timbro professionale	TAV. 01	DATA: DIC. 2012
				AGG.TO: MAR 2013
				AGG.TO: MAG. 2025
05021 ACQUASPARTA (TERNI) Via S. Francesco 8 Telef./FAX 0744/943524				
e-mail studiofortunati@libero.it				
I PROGETTISTI SI RISERVANO A TERMINE DI LEGGE LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO, CON DIVIETO DI RIPRODURLO O RENDERLO COMUNQUE NOTO A TERZI SENZA LA LORO AUTORIZZAZIONE.				

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un
complesso residenziale sito in loc. Fossocanale

INDICE

Premessa	pag. 3
Motivazioni e proposta urbanistica PRG	pag. 6
Inserimento Paesaggistico	pag. 10

Premessa

La zona di cui si propone la ristrutturazione urbanistica è localizzata a nord di Borgo Rivo, appena sopra il quartiere residenziale di Campo maggiore , dopo la ferrovia FCU.

La proprietà delle aree è della Società Immobiliare le Querce s.r.l. che ha acquistato i beni nell'anno 2002, che in precedenza appartenevano alla società Valigi.

L'attuale proprietà aveva fatto richiesta per l'inserimento della zona nel P.R.G. al fine di recuperare le volumetrie esistenti e riqualificare ai fini residenziali l'area assai degradata. La domanda ha avuto un accoglimento favorevole tanto che è stato individuato il comparto, già perimetrato dal P.R.G. vigente, per l'utilizzazione totale della Superficie Utile Coperta (SUC) esistente pari a metri quadrati 4166,51 con un incremento volumetrico pari al del 15% della volumetria in essere pari a metri cubi 11580,19.

Per quanto riguarda la ~~premierialità ammessa dall'Art. 32 della L.R. N° 13 del 26/06/2009 e s.m.i. dall'Art. 51 comm.1 della L.R. N° 1 del 29/01/2015 e s.m.i., pari al 25% della SUC ammissibile, per edifici residenziali realizzati in certificazione di sostenibilità ambientale in classe "A" (secondo il disciplinare tecnico in attuazione del Titolo II della L.R. 17/2008) (secondo il disciplinare tecnico di cui agli art.163-164-165, della L.R. 1/2015 s.m.i.);~~ essa sarà facoltativa, fermo restando che gli standard di progetto delle Dotazioni Territoriali terranno conto di tale incremento di Superficie Utile Coperta (SUC).

L'area di proprietà risulta censita al catasto del Comune di Terni al **C.T. fg. 49 p.lle 95,96,116 e 884**, mentre la superficie

dell'intero **COMPARTO** è pari a metri quadrati 31.668,98 come risulta dall'**Attestazione Urbanistica Prot. n. 0035716 del 01/03/2012.**

I capannoni sono censiti al Catasto Fabbricati al fg. 49 p.lle 884 sub. 1 (unità collabenti) mentre il fabbricato residenza è censito al Catasto Fabbricati al fg. 49 p.la 884 sub. 2 e 3.

Per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie, alcuni fabbricati sono stati realizzati prima del 1° settembre 1967, altri fabbricati in conformità all'autorizzazione:

n.° 30407 rilasciata dal Comune di Terni in data 22/11/1967 ;

n.° 5997 rilasciata dal Comune di Terni in data 27/04/1968 ;

n.° 35369 rilasciata dal Comune di Terni in data 20/01/1970 ;

Il Piano attuativo viene presentato ai sensi ~~della L.R. 11/2005 art. 20 e S.M.I.~~ dell' art. 56 della della L.R. 1/2015 e s.m.i. .

Il comparto così come individuato dal PRG parte operativa del Comune di Terni ha una forma pressoché trapezoidale, con i lati medi della lunghezza di metri lineari 150 e metri lineari 220, per una superficie totale di **metri quadrati 31.668,98** come risulta dall'**Attestazione Urbanistica Prot. n. 0035716 del 01/03/2012.**

Inoltre si fa presente che il vecchio tracciato della strada comunale individuato nella planimetria catastale, risulta da tempo spostato lungo il perimetro della proprietà dello scrivente (lato ovest e nord), che provvederà al suo frazionamento catastale come nuova viabilità.

L'accessibilità del comparto è garantita dalla Strada di Campomaggiore mediante il sottopasso FCU che dopo un breve

~~tratto in direzione ovest~~ immette direttamente nell'area in oggetto. Il comparto è delimitato ad Ovest e a Nord dalla strada imbrecciata di Fossocanale.

Sul lato Ovest, in fregio alla citata viabilità scorre il Fossocanale, che comunque resta al di fuori della zona considerata.

Il comparto è caratterizzato da un impianto olivetato con rari alberi da frutto, mentre sul lato Ovest lungo la strada di Fossocanale è presente un filare arboreo di alto fusto costituito da lecci e querce, nonché da vegetazione ripariale sul lato sinistro della strada, a confine con il corso d'acqua.

Il terreno ha un andamento sostanzialmente costante, in direzione sud-nord con una differenza di quota compresa tra 249-sud e 265-nord.

I fabbricati esistenti che insistono all'interno del comparto sono costituiti da **n. 12 capannoni**, di dimensioni variabili, oltre a **un fabbricato residenziale** per i quali si rimanda alla scheda tecnica **(Tav. 6/C)** e alla **documentazione fotografica**. Sono stati realizzati in muratura di laterizio con copertura in acciaio leggero ed eternit, che è stato già rimosso. Detti capannoni ormai in disuso da molti anni erano utilizzati per allevamento avicolo. I manufatti non possiedono alcun valore e requisito architettonico di pregio o di consistenza muraria, tale da giustificare il loro mantenimento. Non a caso l'area in argomento è stata individuata specificatamente dal PRG come **zona R (B) di Riqualficazione paesaggistica** e non come zona generica (E) agricola.

Per l'area in oggetto, attualmente si registra un complessivo stato di degrado. Basti pensare a come versano gli edifici, in realtà già di per

se molto "semplici", e l'area con gli ulivi non curati. Si è preventivamente provveduto mediante DIA alla rimozione delle coperture in eternit e questo fatto sebbene ai fini ambientali abbia garantito un miglioramento dello stato di salubrità del luogo, ha prodotto un maggiore senso di abbandono dello stesso. Per la descrizione forse più cruda si rimanda alle foto.

Motivazioni e proposta

Urbanisticamente il comparto è stato definito e perimetrato dal PRG. Si specifica che la proprietà richiedente il piano attuativo in oggetto, è proprietaria delle particelle n.° 95-96-116-884 del fg. 49.

E' riferito alle NTA Parte operativa, all'art. 20 (Comparti e studi unitari), all'art. 96 (Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale) **R(B)**, comma 5, (Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo).

Le finalità ispiratrici del progetto hanno seguito gli indirizzi dettati dalla norma sopracitata (art. 96, comma 5), per cui il comparto individuato è stato concepito come “ pausa della zona BA immediatamente sovrastante il quartiere di Borgo Rivo” con una propria caratterizzazione residenziale inserita armonicamente in un contesto sostanzialmente rurale, rispettando in canoni territoriali dettati dalla presenza di essenze arboree di alto fusto in filare, le colture presenti, in particolare il paesaggio olivetato e della viabilità minore esistente.

Si ribadisce che la zonizzazione a cui si riferisce il PRG attiene ad un'area di riqualificazione paesaggistica R(B) e non genericamente quale zona E, tanto che è possibile utilizzare tutte le volumetrie esistenti, fatto che non sarebbe potuto essere concepito, ai sensi della ~~L.R. vigente 11/2005~~ L.R. vigente 1/2015, in zona agricola.

Per tale motivo si è utilizzata la forma del Piano di ristrutturazione urbanistica.

Va inoltre considerato che l'area ricade in un ambito vincolato sotto il profilo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 143.

Le scelte progettuali hanno tenuto conto di questo fatto non mantenendo, tra l'altro, le distanze originarie tra gli edifici esistenti e riorganizzando il tutto come di seguito specificato.

Per ottenere quanto sopra enunciato, si è teso a suddividere il comparto in due parti: una prima, in basso, con densità leggermente superiore e una seconda, a monte, sfumando detta densità.

In mezzo, fra le due zone è stata inserita un'area di interruzione destinata a verde, quale corridoio ecologico, prevedendo una piantumazione di essenze autoctone ad alto fusto, per le quali si rimanda alla relazione ambientale specifica. Tale zona è inoltre caratterizzata da un percorso pedonale trasversale di collegamento fra la viabilità di progetto e la strada comunale "rurale" di Fosso-canale, così da creare una passeggiata pedonale immersa nel verde.

La scelta di suddividere il comparto in due, separato da questa fascia verde è motivata dalla necessità di interrompere l'andamento longitudinale suggerito dalla viabilità di progetto centrale, sebbene nella parte più bassa sia stato inserito un flesso, per ridurre la velocità dei mezzi senza diminuirne la visibilità di percorrenza.

Inoltre sono state inserite altre due zone verdi, caratterizzate da ridotti rilievi collinari, specialistiche per le due zone edificate. Va detto che nei pressi di queste isole verdi sono stati individuati i necessari parcheggi pubblici di standard.

L'area più a sud (UMI 8-14), come già accennato, si compone di una **S.U.C. più consistente di mq. 3035,28** creando un borgo intorno a un elemento centrale destinato a verde.

L'area a nord (U.M.I 1-7) oltre il corridoio ecologico trasversale, si compone di lotti con una densità limitata e una tipologia

marcatamente unifamiliare, sorgono anch'essi intorno a una zona verde con una **S.U.C. pari mq. 1440,00**.

Nei lotti verranno salvaguardati gli ulivi esistenti così da mantenere integri, gli elementi costitutivi di tale micro paesaggio olivetato.

Per quanto riguarda la viabilità di progetto interna al comparto si propongono due categorie viarie.

La parte centrale di accesso dalla strada comunale di Campomaggiore, caratterizzata dal flesso, che sale leggermente in direzione Nord e suddivide longitudinalmente il comparto. Su questa viabilità si innestano le distribuzioni alle due porzioni residenziali come sopra descritto, che presentano i parcheggi. Questa strada verrà realizzata in asfalto e con i bordi dei marciapiedi che la delimitano, in calcestruzzo.

Il percorso naturalistico trasversale verrà realizzato con un fondo di pietrame e sovrastante imbrecciatura.

E' prevista l'allargamento della attuale strada di accesso alla lottizzazione per circa metri 3.80, compresi i marciapiedi, al fine di garantire la migliore fruibilità e visibilità all'ingresso dell'area.

La zona da destinare a verde pubblico è ubicata sul lato ovest in fregio alla viabilità comunale pubblica di Fossocanale e il corso d'acqua omonimo al fine di creare un elemento fruibile dai cittadini che percorrono detta viabilità o che in futuro può essere utilizzato per l'adeguamento della viabilità medesima. Si ritiene inoltre che questa zona ha una ridotta necessità di manutenzione trattandosi di un verde naturale.

~~Infine sono state individuate~~ due zone da destinare a isole ecologiche, le quali verranno bordate da una siepe in alloro nobilis che ne limiterà la vista.

Per gli aspetti tecnici specifici rispetto a dati e possibili destinazioni d'uso, nonché i calcoli specifici per standard ecc. si rimanda alla Tavola di progetto (Tav. 07/A ... 07/H) e al fascicolo contenente le NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (Tav. 02).

L'inserimento Paesaggistico

Per l'inserimento dei necessari e sostanzialmente modesti volumi edificatori, sono state effettuate varie ipotesi, al fine di poter ottimizzare una scelta che tendesse a ridurre al minimo le problematiche rappresentate da punti fermi imprescindibili, quali la ferrovia (sebbene distante), il corso d'acqua (anche questo fuori dal comparto), e nel contempo cercare di salvaguardare quanto più possibile l'immagine naturalistica dell'area medesima.

La scelta operata si è basata su alcuni elementi base come sopra accennato:

- suddividere la zona in due parti, con in mezzo un corridoio naturalistico;
- ridurre esclusivamente le alberature ammalorate e secche per dare la possibilità alle rimanenti di vegetare al meglio e nel contempo cercare di salvaguardare le essenze più importanti. Inoltre laddove necessario e quanto più possibile impiantare nuove essenze di tipo autoctono anche arbustivo;

L'area ricade nell'ambito di tutela paesaggistica. La zona è caratterizzata da un coacervo di segni: innanzitutto il corso d'acqua e il relativo verde ripariale che lo incornicia; la viabilità minore in fregio sempre al Fosso in sinistra idraulica; più distante la strada ferrata della centrale umbra che sebbene rappresenti un segno rigido in realtà può ormai dirsi parte del paesaggio e romanticamente ricordo della modernizzazione del secolo scorso; gli edifici rurali sparsi di dimensioni a volte anche abbastanza ragguardevoli, ormai recuperati in molti casi anche in modo da perdere talune caratteristiche proprie dell'edilizia agricola.

In tutto ciò nasce, come in una sorta di isola degradata, l'impianto avicolo di cui si propone la ristrutturazione urbanistica, che sebbene separato dalla ferrovia e dalla strada che corrono parallele, rappresenta l'edificato più prossimo all'ambito urbano.

La scelta progettuale è stata volta ad esaltare le micro-vocazioni attuali, quali l'ambito naturalistico "artificiale" suggerito dall'oliveto, la vegetazione ripariale autoctona del vicino Fosso canale e in ultimo dalla presenza incombente della città che si è evoluta sino alla ferrovia. Per quest'ultimo motivo si è cercato di degradare la presenza volumetrica in direzione Nord così da abbassare "definitivamente" il livello edificatorio.

Conseguentemente per le scelte architettoniche si è cercato di suggerire volumi semplici per ottenere un rapporto equilibrato tra aree edificate e non, nonché riferite a scelte tipologiche di tipo rurali. Per quanto riguarda le altezze si è pensato di utilizzare un'altezza minima base di 3,50 metri e aggiungere ridotti "picchi di 6.50 metri" al fine di richiamare in qualche modo quanto esternamente si è andato a comporre; infatti anche dalle simulazioni si nota come l'edificato sarà sostanzialmente pressoché non visibile dalla viabilità maggiore mentre dal punto di arrivo dalla viabilità minore, esso sorgerà tra le varie fronde in modo discreto e assolutamente integrato.

Si ritiene quindi che tutte queste attenzioni possano soddisfare una positiva valutazione sotto il profilo della tutela paesaggistica e ambientale, rimandando per maggior approfondimento alla relazione paesaggistica allegata (Tavola n.° 01).

Il Progettista

Arch. Renato Cardinali