

COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO AREA NUCLEO Bc(6) BORGO RIVO Zona B di Ristrutturazione Urbanistica

PROPONENTE: **BONUS IMMOBILIARE S.r.l.**
Via Mazzini n.41
05100 Terni

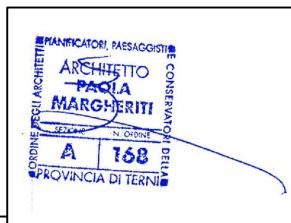
BONUS IMMOBILIARE S.R.L.
Via S. Maddalena n.41
05100 Terni (TR)
A.I. e Part. IVA 03729610549
Num. REG. TR - 350517 Cap. Soc. € 30.000,00

Dati Catastali

Foglio n° 68
part 988-488-228-227-433-
904 -902

PROPRIETA': **APPALTI EFFEDUE s.r.l.**
Via Santa Maria n.1
05020 Avigliano Umbro

PROGETTO ARP s.r.l.
Via del Centenario
05100 Terni



Revisioni
n.° 0

PROGETTO
ARCHITETTONICO

baldimargheritiAssociati

Studio Associato Baldi Margheriti Associati
via Guglielmi 27 05100 Terni
tel/fax 0744 58582
PI 01428570558
www.baldimargheritiassociati.com



Data:

Febbraio 2025

GEOLOGIA



Geologo Giuseppe Caracciolo
via Dei Gonzaga 34 - 05100 Terni
PI 01253310559
www.studiocaracciolo@postacert.it

File:

RILIEVI



Studio Associato Geometri Luca Tafuro e Marco Cannata
sede legale: via Carnano, 47 - 05100 Terni
sede operativa: via Lecce 95 - 72027 San Pietro Vernotico (Br)
p.iva: 01547850550
Web: www.3dgeocloud.it

SCALA

IMPIANTI



Geologo Giuseppe Caracciolo
via Dei Gonzaga 34 - 05100 Terni
Tel. (+39) 0744 441275
e-mail: info@studioingegneriacaracciolo.it

Numero tavola:

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

A

COMUNE DI TERNI
Protocollo N. 0041157/2026 del 14/03/2026

PIANO ATTUATIVO AREA NUCLEO Bc (6) Borgo Rivo.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente relazione descrive il progetto di Piano Attuativo esteso a tutto il Nucleo Bc(6) come delimitata dal vigente strumento urbanistico (PRG) e viene presentato a cura della società BONUS IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Terni Via Mazzini 41 p.iva 03729510549.

Su mandato e con procura delle ditte proprietarie delle aree comprese all'interno del Nucleo Bc(6) la Bonus Immobiliare s.r.l. in data 23/09/2024 (N° pratica 155544 prot. 158075) ha presentato richiesta di Parere Preventivo al fine di verificare le modalità di attuazione degli interventi compresi all'interno del Nucleo.

Detta istanza è stata presentata con procura di entrambi i proprietari dell'area, che si riporta in allegato.

L'amministrazione comunale in risposta, ha ribadito l'obbligatorietà di attuare gli interventi attraverso la presentazione di un piano attuativo esteso all'intero nucleo di iniziativa privata o pubblica (come prescritto dal PRG) che viene pertanto presentato con la presente istanza.

Inquadramento urbanistico e proprietà delle aree

La delimitazione del NUCLEO Bc (6) Borgo Rivo comprende le seguenti aree, fabbricati e proprietà:

AREE PRIVATE:

- la società **APPALTI EFFEDUE s.r.l.** (in liquidazione) con sede in Avigliano Umbro, Via Santa Maria 1- p.IVA 01340930559, nella persona del legale rappresentante Amedeo Forti è proprietaria di:

NTC foglio 68 particelle 988 (parte), 488

NCEU foglio 68 part. 228 sub 5 – 6 -7 - 227 sub 2

- la società **PROGETTO ARP s.r.l** con sede in Terni , Via del Centenario s.n.c,P.IVA 00770500551, nella persona del legale rappresentante Maria Letizia Amadei è proprietaria di :

NCEU foglio 68 part. 228 sub 4 - 227 sub3 - 433 sub1-2-3

AREE PUBBLICHE:

- Il Comune di Terni è proprietario di :

NTC Foglio 68 – part. 904 (parte)

NTC Foglio 68 – part. 902 (parte)

NTC Foglio 68 – Strada via del Rivo (parte)

La superficie complessiva delle aree comprese all'interno del Nucleo è pari a mq. 1.382, di cui di proprietà pubblica mq. 73 (pari al 5,3%), la restante superficie è di proprietà privata per una superficie pari a mq. 1.309 (pari al 94,7%).

Il Nucleo Bc (6) è un nucleo in *Zona B di "Ristrutturazione urbanistica"* e prevede *"Intervento di riqualificazione con nuova edificazione previa demolizione; completa la sostituzione di tipologie povere risalenti alla prima urbanizzazione del quartiere già avvenuta per la restante parte dell'isolato"* con una *Volumetria massima realizzabile di mc. 7.050* da destinare a *Residenza (con quota massima di Comm., Direzionale, Artigianato di servizio non superiore al 25%)* e Processo di attuazione attraverso un Piano Attuativo di iniziativa Pubblica o Privata.

I progetti edilizi/urbanistici già presentati ed approvati prima della presente istanza

Prima della definitiva approvazione del PRG (DCC 307 del 15-12-2008) veniva adottato ed approvato (Del. CC: N° 219 del 08-09-2008) un Piano attuativo (P.A. N° 238) a nome di Mariani Mario e altri (conforme al vecchio PRG), la cui convenzione non è mai stata sottoscritta e che prevedeva la realizzazione di un edificio con volumetria massima pari a mc. 7.050 che è stata poi riconfermata nel Nuovo PRG.

Lo stato di fatto

L'area si presenta come un insieme disomogeneo di edifici (da tempo abbandonati) con varie destinazioni ormai in disuso; è una sorta di brano di tessuto residuale edilizio/urbanistico che appare del tutto dissonante con l'intero vasto compendio già realizzato e urbanizzato in attuazione del PRG.

Ai sensi della DGR 852/2015 (ex DGR 420/07), gli *edifici esistenti* abbandonati ed in parte diruti, sono tutti classificabili come *"Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali"*, mentre le *aree inedificate* sono classificabili come *"Aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti"*. Peraltro l'area crea una interruzione funzionale anche per quanto riguarda le aree di uso pubblico esistenti, quali verde, percorsi pedonali e di relazione.

Non secondario appare l'effetto di "abbandono" e di degrado che si riverbera sull'intero quartiere nonostante la bonifica del verde infestante che viene solitamente eseguita.

L'area, di forma rettangolare allungata, confina, nel suo lato corto a nord, con via del Rivo, ad est con il lato lungo confina quasi parallelamente con il ramo di Via del Rivo perpendicolare alla viabilità a monte, a sud con il vasto parco pubblico già realizzato e ad ovest con un compendio edilizio realizzato negli anni 2000 con fabbricati che hanno una altezza media che va dai sette ai nove piani.

Il lotto ha un andamento planimetrico in leggera pendenza che segue l'andamento del ramo perpendicolare di Via del rivo; il salto di quota fra via del Rivo (quota 0.00) e il Parco pubblico (-3.50) è di circa 3,50 ml.

Il progetto

L'ipotesi progettuale è stata impostata secondo il concept e lo spirito del PRG che tende alla completa riqualificazione del vasto agglomerato urbano lungo le direttrici di Via del Rivo e di Via del Centenario e si caratterizza dalla attenzione data al "rammendo" dei percorsi pedonali esistenti, in modo da rendere l'intervento completamente connesso con gli spazi pubblici e di uso pubblico presenti nell'intorno, che verranno valorizzati con la realizzazione di uno spazio pedonale pavimentato e alberato su via Del Rivo.

E' stata infatti prevista la realizzazione di una "Piazzetta" pubblica sull'angolo di Via del Rivo su cui si attestano anche i parcheggi pubblici, caratterizzata da alberi di alto fusto ombreggianti, completamente pedonale che costituisce lo snodo funzionale per la ricucitura dei percorsi già esistenti. Viene infatti prevista, sul margine ovest dell'intervento, la realizzazione di un percorso pedonale pubblico alla stessa quota degli adiacenti spazi pedonali già realizzati da altri interventi. Il percorso consentirà, anche per i diversamente abili, il raggiungimento del parco pubblico posizionato a sud dell'intervento. Verrà inoltre realizzato un marciapiede pubblico sul margine est dell'intervento, dove attualmente non esiste alcun passaggio, a servizio della sede stradale già esistente (Via del Rivo)

Il presente progetto di Piano attuativo pertanto interessa tutte le aree comprese all'interno del Nucleo Bc (6) Borgo Rivo ed è caratterizzato dagli interventi che vengono di seguito sintetizzati:

- 1- ALLINEAMENTI E VOLUMETRIA Nel rispetto degli allineamenti principali sulle strade si propone la realizzazione di un unico fabbricato costituito da nove piani con destinazione esclusivamente residenziale, a cui si aggiunge un piano pilotis con destinazione parcheggio privato per una volumetria complessiva di mc 7.050 e una SUC pari a mq. 2.350 (calcolata come da art. 139 comma 6 RR2/2015: mc. 7050/ 3).
- 2- GIACITURA PLANOALTIMETRICA La giacitura plano-altimetrica dell'edificio di progetto prevede il posizionamento della quota di spiccato del piano pilotis alla stessa quota del parco pubblico (circa ml -3.50 rispetto alla quota 0.00 sita all'angolo ovest su Via del Rivo) risultando pertanto in parte seminterrato rispetto all'andamento in leggero declivio del ramo di via del Rivo perpendicolare. Al piano pilotis si accede carrabilmente con una rampa carrabile in leggero declivio, da Via Del Rivo (ramo perpendicolare) e pedonalmente dalla vasta area pedonale esistente del Parco pubblico. Al fabbricato sarà possibile accedere pedonalmente da tutti gli spazi pedonali esistenti nell'intorno in quanto il progetto prevederà percorsi per ricucire e dare continuità pedonale agli attraversamenti longitudinali e trasversali del lotto. Non è prevista la realizzazione di piani interrati.

Il piano primo si trova pertanto quasi alla stessa quota di via del Rivo e degli spazi pedonali ad uso pubblico che caratterizzano i complessi immobiliari adiacenti. Una porzione del piano primo è destinata alla realizzazione di parcheggi privati per il soddisfacimento dello standard, unitamente a

quelli localizzati nel piano pilotis. La rampa di accesso carrabile, sita nelle aree destinate all'edificazione, ha accesso da Via del Rivo (ramo perpendicolare) e supera un modesto dislivello di circa 1 ml. La restante porzione del piano primo è destinata ad alloggi residenziali.

- 3- DISTANZE DAI FABBRICATI (art. 23 RR2-2015) Il Nucleo Bc(6) si trova in una Zona B di completamento (art. 60 NTA PRG (come variato dalla Variante parziale alle NTA del PRG Parte Operativa 03-OP-080)) ed è l'ultimo intervento ancora da realizzare per la completa attuazione dell'edificazione prevista dal PRG. L'art. 55 delle NTA di PRG (come variato dalla Variante parziale alle NTA del PRG Parte Operativa 03-OP-080) al comma 6.1 prescrive la distanza minima degli edifici: *“negli insediamenti residenziali esistenti di cui all'art. 94 del RR 2/2015 (Zone B) ml. 10 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate”*.
- 4- DISTANZA DAI CONFINI (art. 24 RR 2-2015) In conformità all'art. 24 RR2/2015 le distanze dai confini con proprietà terze saranno pari a ml. 5 per il fabbricato, ml. 3,00 per strutture a sbalzo, ml.1,5 per strutture realizzate al di sotto del livello del terreno sistemato adiacente..
- 5- DISTANZA DALLE STRADE: ml.5 per il fabbricato, ml 3.per le strutture a sbalzo, ml.1,5 per strutture realizzate al di sotto del livello del terreno sistemato adiacente. Dette distanze sono precisate nella convenzione (ai sensi dell'art. 24 comma 3 RR2-2015 e s.m.i.)
- 6- DISTANZA DAGLI AMBITI A DESTINAZIONE PUBBLICA: Le distanze dagli ambiti a destinazione pubblica sono:
 - dalla part. 988 (parte) di proprietà dei proponenti e da cedere alla AC con destinazione GV: ml. 3 per il fabbricato, ml 1,5 per le strutture da realizzare anche parzialmente al di sotto del terreno, non è prevista distanza minima per le strutture a sbalzo che possono pertanto essere realizzate a confine con detta particella;
 - dalla part. 226 e 930, di proprietà della AC con destinazione rispettivamente GV e G3: ml. 5 per il fabbricato, ml. 3,00 per strutture a sbalzo, ml.1,5 per strutture realizzate anche parzialmente al di sotto del livello del terreno. Dette distanze sono precisate nella convenzione con accordo fra i proprietari delle aree ai sensi dell'art. 24 comma 3 RR2-2015 e s.m.i..
- 7- STANDARD E MONETIZZAZIONE Gli spazi per le dotazioni territoriali minime di cui all'art. 85 comma 1 lettera a) b) c) e d) RR2/2015 e s.m.i. sono stati previsti fuori terra, in prossimità di Via del Rivo e lungo i lati lunghi dell'intervento con la realizzazione di una piazzetta alberata e percorsi pedonali. Sono stati reperiti in parte gli standard relativi ai parcheggi (5 mq. per ogni abitante) comprensivi di quelli dovuti per l'eventuale incremento di SUC derivante dalla applicazione delle quantità premiali in Classe A (art. 51 LR 1-2015) per un totale di SUC pari a mq. 2.350 a cui si aggiunge la Premialità classe A pari a mq.587,5 (25% di mq 2350), per un totale di mq. 2.937,5 pari a 59 abitanti.

I posti auto di standard dovuti sono 12, mentre ne sono stati collocati solo 10, a causa della particolare geometria del lotto, pertanto si prevede la monetizzazione dei 2 posti auto di standard mancanti come previsto dall'art.88- RR2/ 2015 e s.m.i.

Anche i parcheggi di Standard pertinenziali di cui all'art. 85 comma 7, sono stati previsti rispetto alla SUC comprensiva della premialità massima e sono stati localizzati sia nel piano pilotis, che in una porzione del piano primo, entrambi con accesso da Via del Rivo (ramo perpendicolare).

Le dimensioni del lotto di intervento, non consentono il raggiungimento delle quantità di superficie minima destinate a standard relativi agli spazi pubblici (punti a-b-c comma 1 art. 85). E' prevista pertanto la possibilità della monetizzazione delle superfici per dotazioni territoriali e funzionali come previsto dall'art.88- RR2/ 2015 e s.m.i..mancanti e di sostituire la monetizzazione con la realizzazione di opere pubbliche sia all'interno del limite del Piano Attuativo che in prossimità dello stesso da definire in sede di convenzione.

Si fa riferimento in particolare alla porzione di are di circa 50 mq. con destinazione GV, degli stessi proprietari che potrà essere sistemata e ceduta alla Amministrazione Comunale.

8- PERMEABILITA' (art. 33 RR 2 2015) In conformità a quanto previsto dall'art. 33 RR2/2015 è stata individuata la superficie permeabile minima del 40% rispetto alla superficie del lotto libera da costruzioni nelle quantità minime previste dalla norma.

9- I DIRITTI EDIFICATORI DELLE PROPRIETA' PUBBLICHE E PRIVATE

All'interno del nucleo, l'incidenza della proprietà pubblica rispetto al totale della superficie è pari al 5,3%, pertanto rispetto alla volumetria massima, la proprietà pubblica matura diritti edificatori pari a mc. $7.050 \times 5,3\% = mc\ 373$. La proprietà è interessata ad acquisire tali diritti edificatori. Nella convenzione verranno stabiliti e quantificate eventuali opere pubbliche a carico dei privati di costo equivalente al valore dell'acquisto dei suddetti diritti, da realizzare nelle immediate vicinanze del nucleo (ad esempio asfaltatura di parte delle strade adiacenti al Nucleo).

10- PREMIALITA' PER INTERVENTO IN MATERIA DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

E' consentita la realizzazione di edifici che ottengono la certificazione di sostenibilità ambientale come da art. 51 LR 1-2015 e s.m.i. . In tale caso l'altezza massima e il numero dei piani consentiti può essere incrementato sino ad un massimo di ml. 3,50 con l'aggiunta di un ulteriore piano.

11- RECUPERO ACQUE PIOVANE DI CUI ALL'ART.32 DEL REGOLAMENTO REGIONALE 18/02/2015 N°2

Gli obblighi di realizzazione del recupero delle acque piovane sono normati dal Regolamento Regionale n°2 del 2015 che all'art. 32 ai commi 4 e 6 prescrive:

"4. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

a) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a metri quadrati 100;

b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali dell'edificio aventi superficie superiore a metri quadrati 200. In presenza di superficie superiore a metri quadrati 300, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di 30 litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di 30 litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di 9.000 litri." L'edificio oggetto di questo progetto ha una superficie in copertura pari a 404 mq ed una superficie delle aree verdi pari a 2 mq. x n.°7 alberi = mq. 15 mq. circa, per cui non sussiste l'obbligo di installazione di una cisterna di raccolta delle acque bianche, ma si prevede comunque la realizzazione di una cisterna di accumulo delle acque bianche pari a 9.000 litri.

ALLEGATI

1-Deleghe proprietà

I tecnici



**PROCURA A PRESENTARE PROGETTO PIANO ATTUATIVO E SEGUENTE PERMESSO A COSTRUIRE
PER REALIZZAZIONE IMMOBILE RESIDENZIALE IN ZONA BORGO RIVO A TERNI (Comparto Bc(6))**

La società APPALTI EFFE DUE SRL in liquidazione con sede in Avigliano Umbro, Via Santa Maria 1, PIVA01340930559, nella persona del legale rappresentante Forti Amedeo, nato a Terni il 30-03-1936, cod. Fisc. proprietaria delle aree oggetto di intervento site in Terni, Borgo Rivo, così catastalmente distinte al catasto terreni:

NTC Foglio 68:

particelle 988,488

NCEU Foglio 68:

particelle 228 sub 5, 228 sub 6, 228 sub 7, part 227 sub 2

PREMESSO

che la società BONUS IMMOBILIARE SRL con sede in Terni in Via Giuseppe Mazzini n. 41, P.IVA 03729510549, nella persona del legale rappresentante Ippoliti Augusto nato ad Avezzano (AQ) il 19-01-1978 c.d. PPLGST78A515E, ha manifestato interesse a realizzare un immobile sulle predette aree comprese all'interno di un Comparto edificatorio denominato Bc (6);

che la realizzazione dell'immobile è subordinata alla presentazione di un Piano Attuativo esteso a tutto il comparto Bc (6) e , a seguito dell'approvazione dello stesso, al conseguente Permesso di Costruire

CONFERISCE PROCURA

alla BONUS IMMOBILIARE S.R.L. per la presentazione al Comune di Terni di quanto necessario per un PIANO ATTUATIVO ESTESO AL COMPARTO Bc (6), e conseguente PERMESSO DI COSTRUIRE finalizzato alla realizzazione di un immobile residenziale nelle citate aree di proprietà, autorizzando il predetto procuratore a compiere gli atti all'uopo occorrenti, con oneri a carico del procuratore medesimo.

Terni li

25/06/2025

APPALTI EFFE DUE SRL

Per accettazione
BONUS IMMOBILIARE SRL

Si allegano alla presente i documenti di identità

**PROCURA A PRESENTARE PROGETTO PIANO ATTUATIVO E SEGUENTE PERMESSO A COSTRUIRE
PER REALIZZAZIONE IMMOBILE RESIDENZIALE IN ZONA BORGO RIVO A TERNI (Comparto Bc(6))**

La società PROGETTO ARP s.r.l. con sede in Terni, Via del Centenario s.n.c., PIVA 00770500551, nella persona del legale rappresentante Amadei Maria Letizia, nata a Terni il 17,12,1986, cod. Fisc. MDAMLT86T57L117R, proprietaria delle aree oggetto di intervento site in Terni, Borgo Rivo, così catastalmente distinte al catasto :

NCEU Foglio 68:

particelle 228 sub 4, 227 sub 3, 433 sub 2, 433 sub 3

PREMESSO

che la società BONUS IMMOBILIARE SRL con sede in Terni in Via Giuseppe Mazzini n. 41, P.IVA 03729510549, nella persona del legale rappresentante Ippoliti Augusto nato ad Avezzano (AQ) il 19-01-1978 c.d. PPLGST78A515E, ha manifestato interesse a realizzare un immobile sulle predette aree comprese all'interno di un Comparto edificatorio denominato Bc (6);

che la realizzazione dell'immobile è subordinata alla presentazione di un Piano Attuativo esteso a tutto il comparto Bc (6) e , a seguito dell'approvazione dello stesso, al conseguente Permesso di Costruire

CONFERISCE PROCURA

alla BONUS IMMOBILIARE S.R.L. per la presentazione al Comune di Terni di quanto necessario per un PIANO ATTUATIVO ESTESO AL COMPARTO Bc (6), e conseguente PERMESSO DI COSTRUIRE finalizzato alla realizzazione di un immobile residenziale nelle citate aree di proprietà, autorizzando il predetto procuratore a compiere gli atti all'uopo occorrenti, con oneri a carico del procuratore medesimo.

Terni li

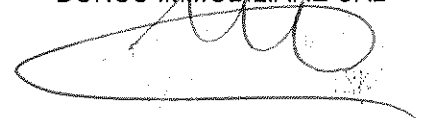
26/06/25

PROGETTO ARPA



Per accettazione

BONUS IMMOBILIARE SRL



Si allegano alla presente i documenti di identità