Comune di Terni

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.R.G. - P.O.
COMPARTO "Voc. Rosaro - Via W. Minestrini"

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATO	CONTROLL.	APPROVATO

	LAVORO	
	FILE CAD	
	DISEGNO	
IMPRESA COSTRUZIONI CASTELLANI & GELOSI S.R.L. Via Roma n° 102 05100 TERNI	UNITA' EMIT.	
	COMMESSA	
	FILE CAD	

Descrizione:

1 **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Disegnato	Approvato	Controllato	Scala
			1: .....
Data Maggio 2013			

INTERSTUDIO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE DI ENGINEERING

CASTELLANI & GELOSI

AREE DI PROPRIETA' AL VOCABOLO ROSARO DI TERNI

***

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.R.G. - P.O. COMPARTO"Voc. Rosaro – via W. Minestrini"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE

L'area interessata dal presente Piano Attuativo riguarda una porzione territoriale di proprietà dell'impresa Castellani & Gelosi sita in via W. Minestrini al voc. Rosaro di Terni.

La zona era originariamente designata dal Piano Regolatore con la sigla "G2B" relativa ad *"attrezzature di interesse comune con quota residenziale"*.

L'edificazione di tale zona fu avviata nel 2003 sulla base di un Piano Attuativo regolarmente approvato con Del.C.C. n.152 del 09/09/2002 che, in corso di attuazione, fu successivamente sottoposto ad una variante parziale anch'essa approvata con Del.C.C. n.64 del 05/03/2007.

Allo stato attuale l'edificazione prevista risulta completamente ultimata per la quota residenziale mentre, invece, non è stato ancora attuato l'edificio alberghiero relativo alla parte di interesse comune. La sua realizzazione, pur in presenza di regolare approvazione del relativo progetto (Permesso di Costruire n. 269 del 09/07/2010, non è risultata attuabile a causa della caduta del mercato immobiliare dovuto alla recente crisi economica.

In questo contesto si sono recentemente manifestate alcune necessità pubbliche di utilizzo del territorio che hanno spinto l'impresa proprietaria Castellani & Gelosi e l'Amministrazione Comunale ad avviare trattative per una diversa sistemazione definitiva dell'area.

Sulla base delle suddette nuove prospettive l'impresa ha inoltrato all'Amministrazione una proposta di variante urbanistica che, dopo essere stata esaminata favorevolmente dalla Direzione Comunale del Patrimonio (prot. 127502/2012), è stata

recepita con un apposito atto di indirizzo emesso dalla Giunta (n° 376 del 31/10/2012).

Infine la Direzione Urbanistica Comunale, in data 29/11/2012, ha informato l'impresa (prot. 180754) di aver predisposto la relativa variante di PRG necessaria all'elaborazione di un nuovo Piano Attuativo.

IL PIANO

In ottemperanza alla suddetta variante di PRG, sono state operate le modifiche necessarie ad assicurare l'assetto definitivo della zona.

Le varianti apportate sono finalizzate a :

- realizzare una bretella viaria pubblica di collegamento tra la nuova via W.Minestrini ad est e la strada di Rosaro ad ovest con l'obbiettivo di alleggerire il traffico automobilistico della zona;
- mantenere la consistenza plano-volumetrica dell'edificio alberghiero già approvato, ma cambiarne la destinazione d'uso da "alberghiera" a "residenziale", attraverso una nuova progettazione che, restringendo la sua area privata di pertinenza, possa far posto alla predetta bretella viaria ;
- modificare l'attuale connotazione urbanistica dell'area "G3" in area "GV" secondo quanto richiesto a suo tempo dalla Circoscrizione EST e dagli abitanti della zona ;

Sulla base di questi obbiettivi è stato previsto il prolungamento della sede stradale (già oggi realizzata a servizio delle residenze attuate) fino ad operare il congiungimento della stessa con la vicina strada di Rosaro.

Per questa realizzazione, le necessarie esigenze di continuità con la viabilità esistente, hanno reso opportuno prevedere una bretella di nove metri e mezzo di larghezza, con una sede carrabile di 6,50 m. affiancata da due marciapiedi di 1,50 m. ciascuno.

Poiché lo spazio occupato dal nuovo tratto stradale provoca la conseguente restrizione dell'adiacente lotto edificabile si è reso necessario prevedere una deroga per la minima distanza tra la strada e l'edificio previsto dal nucleo BC di PRG. Una tale riduzione, tuttavia, risulta parzialmente compensata dalla previsione progettuale di piano di prolungare il terrapieno a lato strada, già esistente nella zona edificata. Il conseguente dislivello, infatti, servirà anche a valorizzare adeguatamente la separazione tra le funzioni di traffico e quelle di giardino-ingresso residenziale. Il medesimo dislivello è stato anche utilizzato per effettuare un accesso "a livello" al piano interrato dei garages.

Inoltre, poichè la sopra indicata riduzione di sedime del fabbricato ne sacrifica alquanto la distribuzione degli spazi abitativi, attenuandone anche il futuro valore di mercato, si è ritenuto necessario prevedere la facoltà di realizzare un piano aggiuntivo in sostenibilità ambientale (classe "B" o "A"), con il corrispondente incremento di altezza dell'edificio.

Le aree di proprietà incluse nel programma di realizzazione sono ricomprese nel catasto terreni al foglio 87 e riguardano le particelle n.1288 e n.1806, rispettivamente di 328 e 4312 metri quadrati.

Dato il prevalente ambito stradale ricompreso nella perimetrazione del Piano Attuativo non è stato possibile raggiungere valori ottimali di permeabilità territoriale. Si dovrà utilizzare, pertanto, la possibilità di deroga prevista dal quarto comma dell'art.10 della legge regionale n° 17 del 2008.

Analogamente, per quanto attiene all'indice di piantumazione relativo al nuovo edificio residenziale, è stato previsto che lo standard possa essere reperito anche nell'ambito della vicina area GV di verde pubblico.

I profili planoaltimetrici, gli ingombri, gli standards territoriali e funzionali, le dotazioni verdi e le altre caratteristiche adottate, sono chiaramente individuabili nella tavola di piano annessa alla presente relazione.

Immagini della zona interessata dal Piano Attuativo con le redidenze già realizzate, l'area verde GV (a sinistra) ed il tracciato della futura bretella stradale (a destra).

Due aspetti del tratto stradale già realizzato che dovrà prolungarsi con la nuova bretella stradale.