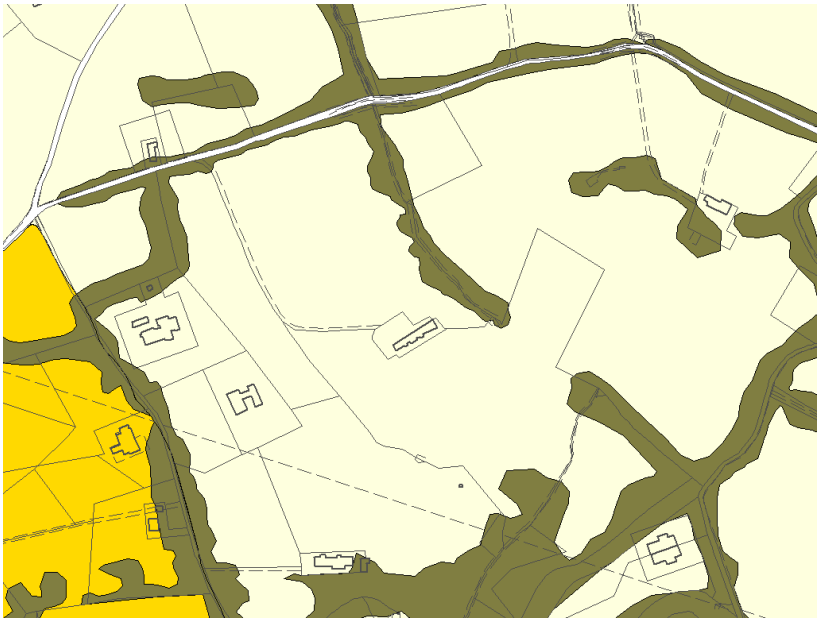
C O M U N E
D I T E R N I

D I R E Z I O N E - U R B A N I S T I C A - Q U A L I T A' U R B A N A
UNITA' ORGANIZZATIVA - COORDINAMENTO OPERATIVO NUOVO PRG - PIANIFICAZIONE

03-OP-049

VARIANTE PARZIALE AL PRG
PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA

Valorizzazione beni comunali
- Strada S.M. la Rocca -



Adozione: Delibera di C.C. n. 150 del 09.07.2012	Versione variata a seguito esame Provincia di Terni con nota prot. 6585 del 04.02.2013 e istruita favorevolmente con nota prot. 23992 del 06.05.2013	Approvazione: Delibera di C.C. n. 169 del 01.12.2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	DATA: maggio 2012

PROGETTISTI

ARCH. CARLA COMELLO

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

03-OP-049

VARIANTE PARZIALE AL PRG

PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA

Valorizzazione beni comunali

Strada S.M. la Rocca -

Relazione illustrativa

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 150 del 09.07.2012 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari" ai sensi dell'art. 58, comma n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.

La stessa Delibera ha adottato le varianti al PRG ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2005 e s.m.i. per quanto attiene immobili di cui ai punti 1-2-5-10 dell'Allegato A al deliberato, dando incarico alla Direzione Urbanistica di provvedere all'iter di approvazione.

Nello specifico la presente variante, riferita al punto 1 di S.M. la Rocca, riguarda sia il piano strutturale che, naturalmente, quello operativo. Il **c**omplesso è costituito dal terreno e dal fabbricato rurale, di proprietà comunale, F. 70 part.lle 13-14-168 la cui alienazione è stata già deliberata con atto del Consiglio Comunale n. 19 del 22.01.2007, confermando la destinazione di piano di zona agricola. Successivamente sono state effettuate le relative procedure di gara ad evidenza pubblica che non hanno portato alcun risultato.

Con la DCC n. 150 del 09.07.2012, l'A.C. ha ritenuto di valorizzare l'immobile di proprietà, che, sia per le dimensioni che per il forte stato di degrado, necessita di notevoli investimenti per il suo recupero, prevedendo la trasformazione da spazio rurale a verde urbano con indice 0.20 mc/mq.

A seguito della nota della Provincia prot. 6585 del 04.02.2012, che ha evidenziato la non rispondenza di tale previsione alle prescrizioni dell'art. 8 della LR 17/2008, si è trasformata la previsione di variante, inserendo l'area in zona di riqualificazione paesaggistica ed ambientale al fine di tutelarne la conservazione entro le prescrizioni del vincolo paesaggistico a cui è sottoposta e le norme dello spazio rurale ma con la possibilità di incentivarne il recupero tramite apposita scheda da attuare con piano attuativo e con un limitato incremento di cubatura, oltre al recupero dell'esistente, nel rispetto delle quantità previste sia nell'art. 76 delle NTA parte strutturale che nell'art.96 parte operativa.

Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale e di degrado dovuto a molteplici fattori. Il PA di iniziativa privata o mista, a cui la zona è sottoposta, dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei.

Il fabbricato rurale, destinato a residenza, sviluppa una cubatura di circa 1100 mc ed, ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2005 al comma 1, è ammesso un intervento di ampliamento di 100 mq che corrisponde, per un altezza media di 3.5 m, a circa 350 mc, mentre il comma 8, sempre dello stesso articolo, prevede per gli altri edifici rurali esistenti non adibiti a residenza, anche il cambiamento di destinazione d'uso, limitatamente ad una superficie utile coperta di 200 mq che corrispondono sempre per un altezza media di 3.50 m a cica 700 mc. Di conseguenza la cubatura già oggi disponibile fra quella esistente di ampliamento e cambiamento di destinazione, ammonta a circa 1.100 + 350 + 700 = 2.150 mc.

L’eliminazione degli annessi presenti, dato il loro stato di degrado ed il disordine edilizio che ne consegue, costituisce obiettivo della variante e porta alla determinazione, come sopra detto di un premio di cubatura che consenta il recupero complessivo dell’area.

A seguito di una attenta analisi del contesto territoriale, come sopra evidenziato, e della volontà di definire una contiguità con ambiti già previsti nel PRG vigente, anche a garanzia della tutela delle risorse naturali dell’ambiente, la zona è stata delimitata in un comparto con le seguenti prescrizioni normative:

“5.4. Nella zona situata in strada di S.M.della Rocca, F.155, p.lle 12 e 13, denominata R(B)(1)X e delimitata in comparto, è consentita, previa redazione di PA, la demolizione delle costruzioni esistenti e la ricostruzione anche in più organismi edilizi ed a fini abitativi, per una cubatura pari a mc 3.000 comprensiva delle volumetrie esistenti; per quanto non precisato, si rinvia agli articoli 99 e 102 delle presenti norme.”

Tale prescrizione si aggiunge all’art. 96 “Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(B)) delle NTA del PRG Parte Operativa. Fermo restando le norme di riferimento di cui all’art. 76 “Zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (RA)” del PRG Parte Strutturale.

Le zone R(B) sono aree semicollinari a nord di Borgo Rivo, sono immediatamente sovrastanti il quartiere di Borgo Rivo, sono oggetto di PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio degli aspetti naturali e del paesaggio tipico pedemontano ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo. Il PA può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente, comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt. 34 e 35 della LR n.11/2005.

In merito alla cubatura esistente in tutta la zona R(B) si può stimare in circa 40.000 mc, cui corrisponde un incremento del 15% di cica 6.000 mc. Di conseguenza, per l’area oggetto di variante, delimitata dal comparto denominato R(B)(1)X, la nuova cubatura prevista pari a 3.000 mc – 2.150 mc = 850 mc viene defalcata dai 6.000 mc di possibile incremento.

Foto aerea dell’area

Foto del complesso immobiliare