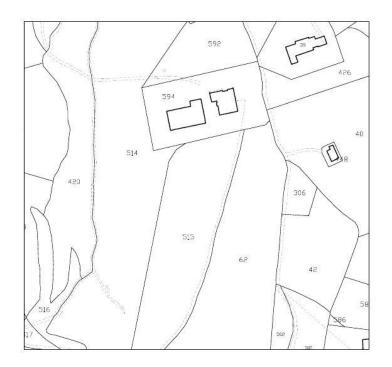
# C O M U N E D I E R N I

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

# **03-OP-055**VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA

Zona strada delle Querce



Adozione:	Approvazione:
Delibera di C.C. n. 106 del 26.03.2014	Delibera di C.C. n. 40 del 26.01.2015

RELAZIONE	ILLUS	ΓRATIVA
-----------	-------	---------

DATA: ottobre 2012

FILE:

## **PROGETTISTI**

### **COLLABORATORI**

ARCH. STEFANO BALDIERI ARCH.EMILIANO STABLUL

ARCH. CARLA COMELLO

#### 03-OP-055

#### VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA Zona Strada delle Querce

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con Delibera di Giunta comunale n. 359 del 10.10.2012 è stato dato mandato agli uffici di redigere la variante parziale al PRG operativa per la trasformazione di un'area da agricola ad attrezzature turistico ricettive che di seguito si descrive.

Con prot. 8268 del 17.01.2012 il sig. Latini Roberto, proprietario di un'area distinta in catasto al foglio 158 particelle 62-502-515-28, aveva chiesto per la part. 62 confinante con la strada delle Querce, la possibilità di realizzare una struttura ricettiva, pararicettiva, turistica per un volume complessivo fuori terra di 1500 mc. Le motivazioni della richiesta di variante urbanistica, scaturivano dalla necessità di creare una possibile attività lavorativa per il sostegno della famiglia e per il futuro dei figli, tenendo conto che l'area è situata nel territorio urbano della città a circa 800 m da via Murri, che lungo strada delle Querce sorgono numerosi abitazioni e sono presenti tutte le reti di gas, acqua, telefonica ed elettrica e non esiste alcuna struttura di questo tipo in questa parte di città.

Tenuto conto che nell'ambito della redazione del Nuovo PRG e nel successivo esame delle osservazioni presentate, è stato ritenuto utile, ai fini dello sviluppo turistico-economico del territorio ternano, consentire l'insediamento di attività turistiche sia alberghiere che extralberghiere, accogliendo quindi le istanze presentate e consentendo con schede specifiche, diversificate quantità volumetriche e modalità di attuazione e che sulla base di tali presupposti sono state approvate dall'AC due varianti con le medesime finalità in Loc.Lo Schioppo ed in strada di S.Maria della Rocca, loc. Palmetta, la Giunta Comunale ha dato mandato agli Uffici di redigere la variante richiesta, come sopra scritto, chiedendo inoltre di verificare la coerenza di tale previsione con il dovuto rispetto della vocazione complessivamente agricola della zona.

Con prot.17412 del 31.01.2012 la Direzione Urbanistica ha trasmesso alla Direzione Patrimonio copia della proposta di variante urbanistica per la valutazione dell'incremento di valore prodotto dalla eventuale variante ai sensi della DCC n.122/2010 ai fini della corresponsione degli oneri compensativi.

A seguito di successivi incontri e corrispondenze, il Sig. Latini ha ritenuto di ridimensionare la richiesta, ritenuta sovradimensionata sia rispetto alla domanda di mercato, sia alle finalità di conservazione ed inserimento nell'intorno territoriale, e, con prot. 118529 del 06.08.2012, ha comunicato alla Direzione Urbanistica di accettare l'incremento di valore definito dalla Direzione Patrimonio di  $\in$  28.400,00 per una cubatura di mc.800 con destinazione FD1 di cui all'art.87 *Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))* delle NTA del PRG parte operativa.

In merito alle modalità attuative della corresponsione degli oneri compensativi, ai sensi della DCC n. 122/2010 e della L.R. n. 12/2013, si rinvia a quanto precisato con DGC n. 376 del 13/11/2013.

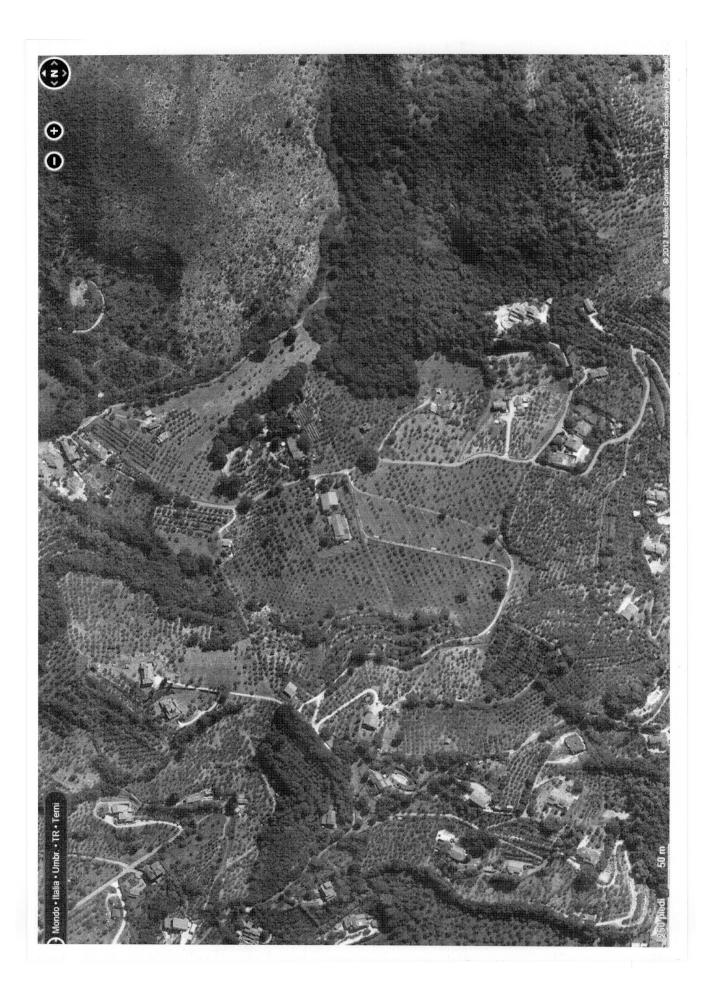
La previsione di edificazione è stata così ridimensionata nel rispetto dell'indirizzo posto a base del nuovo PRG di valorizzazione del territorio agricolo mantenendone comunque i presupposti fondamentali di tutela e conservazione che sono stati confermati da opportune verifiche e sopralluoghi.

Nella norma/scheda definita per l'intervento, viene limitata l'altezza della nuova edificazione a due piani per conformarsi a quanto consentito nelle zone agricole; le altre prescrizioni generali dell'art.87 sono comunque volte a inquadrare l'intervento nell'ambito del massimo rispetto dell'intorno territoriale.

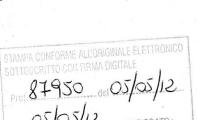
La norma di riferimento:

OP-**Art.87** Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))
OMISSIS

8.48. Nella zona FD1(48), nei pressi di strada delle Querce, è prevista la realizzazione di 800 mc per le attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere da c) ad i) e ai commi da 4 a 7. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è condizionato al versamento, da parte del richiedente, degli oneri di compensazione secondo le modalità attuative precisate con DGC n. 376 del 13/11/2013. Si prescrivono tutte le cautele di natura geologica, quali ad esempio eventuali ulteriori indagini specifiche e verifiche di stabilità, da effettuarsi in fase esecutiva del progetto edilizio, in ottemperanza alle disposizioni normative nazionali e regionali in materia geotecnica e geologica.







COMUNE DITERNI Direzione Gestione Patrimonio Ufficio Patrimonio gestione tecnica

P.le A. Bosco, 3/A - 05100 Terni

Tel. +39 0744.544.15.26 – 544.15.52 Fax +39 0744.544.15.63 comune.terni@postacert.umbria.it

c.a.

**DIREZIONE URBANISTICA** 

Ufficio PRG- Pianificazione Pubblica

SEDE

OGGETTO: Valutazione economica per una variante urbanistica di un'area sita in strada Colli di Valenza - Ditta Latini Roberto- Aggiornamento in seguito a nota prot. 66922 del 22/04/2012

Con nota prot. 43813 del 15/03/2012 la Direzione scrivente, su richiesta dalla Direzione Urbanistica, ha valutato in **Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)** l'incremento di valore conseguente alla variante urbanistica, proposta dalla Ditta Latini Roberto, proprietario di un'area sita a Terni strada Colli di Valenza, censita al Catasto terreni al foglio 158 p.lla 62, che prevedeva una variazione di destinazione da **Zone E1** "Agricole ad area con possibilità di realizzare una struttura ricettiva- pararicettiva turistica per un volume complessivo fuori terra di **mc 1.500.** 

Codesta Direzione con nota prot. 66922 del 26/04/2012 Ci ha trasmesso le controdeduzioni del Sig. Latini Roberto, il quale è a chiedere, ad oggi, la valutazione della stessa tipologia di variante urbanistica, per un volume totale complessivo realizzabile fuori terra pari a **mc 800.** 

Dai valori desunti dall'aggiornamento dei listini di riferimento, Listino dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio Industria Artigianato (I Trimestre 2012) e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI-2° semestre 2011- Agenzia del Territorio, ed in base al decremento del volume realizzabile richiesto, Questa Direzione ha stimato un incremento economico di valore prodotto dalla variante urbanistica stessa pari ad Euro 28.400,00 (ventottomilaquattrocento/00).

Si precisa, altresì, in riferimento ai motivi di presunta incongruità elencati nella nota prot. 66922 del 26/04/2012, che gli unici punti da considerasi ai fini della stima in oggetto, n.1,2,8, erano già stati adeguatamente presi in considerazione nella precedente valutazione.

Distinti saluti

Il Funzionario Tecnico

Arch. Angelo BARONI



II Dirigente

Dr. Francesco Saverio VISTA

Al Sig Sindaco del Comune di Terni

Direzione Urbanistica



Oggetto: richiesta variante al P.R.G.

In riferimento alla vostra del 08/06/2012, prot. 0090058, avente per oggetto la valutazione economica per una variante urbanistica di un'area sita in strada delle Querce, si comunica che si intende accettare l'incremento di valore, determinato in Euro 28.400,00.

Come già espresso nella nostra del 23/04/2012, si richiede che venga concessa la possibilità di realizzare un intervento in più di una unità, la cui volumetria complessiva è di 800 mc. all'interno della planimetria precedentemente allegata.

Si richiede che venga concessa la possibilità di realizzare un intervento per consentire attività secondo quanto previsto dall'art. 87 del Nuovo Piano Regolatore e dalla legge regionale n. 18 del 27/12/2006 relativa alla legislazione turistica regionale.

Distinti saluti

Comune di Temi - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot 0118529 del 06/08/2012 ore 12:56

Tit. 010.010.002

Documento P - Registro: Arrivo

Roberto Latini