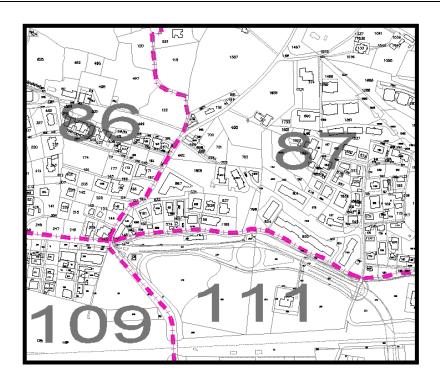


COMUNE DI TERNI Direzione Urbanistica Ufficio Attuazione PRG - Pianificazione Pubblica

03-OP-058VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA

in Strada di Rosaro



Delibera di C.C. n°168 del 26.07.2013 VERSIONE EMENDATA	Adozione: Delibera di C.C. n°168 del 26.07.2013	VERSIONE EMENDATA	Approvazione:
---	--	-------------------	---------------

ELABORATO UNICO

- Relazione illustrativa
- Stralcio catastale
- Stralcio PRG approvato (Tav.A)
- Variante al PRG approvato (Tav.A)
- Stralcio norme tecniche

DATA: dicembre 2012

SCALA: 1:2.000

FILE:

PROGETTISTI

COLLABORATORI

ARCH. CARLA COMELLO ARCH. CINZIA MATTOLI

ARCH. STEFANO BALDIERI GEOM. FABIO PONTREMOLESI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con Delibera di Giunta Comunale n. 376 del 31.10.2012 è stato dato mandato alla Direzione Urbanistica di redigere la variante parziale al PRG Parte Operativa, in zona voc. Rosaro via Minestrini, in considerazione della proposta di variante al PA di iniziativa privata ed al PRG, nella quale la Ditta Castellani chiedeva la trasformazione di una zona con destinazione ricettiva, alberghiera in una con destinazione residenziale, in cambio di cessione gratuita alla A.C di aree per un totale di circa 1.800 mq.

Le aree private da cedere prevedono: a - la realizzare una bretella stradale di circa 710 mq; b - un parcheggio pubblico adiacenti all'intervento per circa 170 mq; c - la modifica a verde pubblico di un'area limitrofa all'intervento, destinata nel PRG a parcheggio, per circa 920 mq. Inoltre l'impresa si rende disponibile ad accollarsi in proprio la realizzazione della bretella stradale a scomputo degli oneri concessori.

Per la bretella di cui al punto a), la DGC n. 376/2012 precisa che la realizzazione della bretella stradale deve essere propedeutica alla realizzazione dell'intervento residenziale.

La variante urbanistica dell'area c) soddisfa anche la richiesta prot. 83314 del 28.05.2012 inoltrata alla Direzione Urbanistica dagli abitanti di via Walter Minestrini con la quale chiedono che tale area resti zona a verde pubblico, da adibire possibilmente ad attività di gioco per i bambini e luogo di aggregazione per gli adulti.

La Direzione Urbanistica, con prot. 85076 del 30.05.2012, ha trasmesso copia della proposta di variante alla Direzione Patrimonio per la valutazione di congruenza e dell'incremento di valore prodotto dalle nuove previsioni.

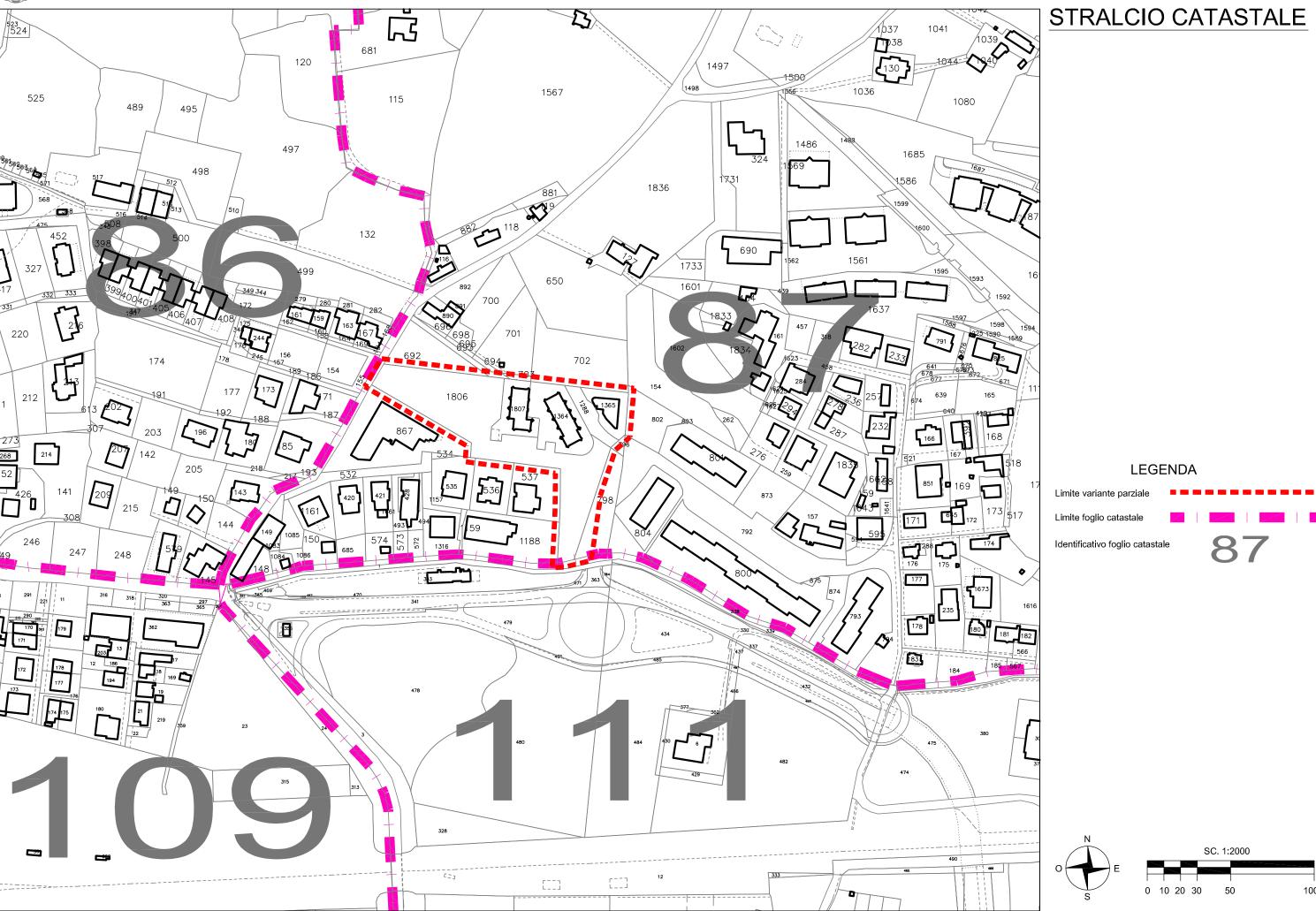
La Direzione Patrimonio ha trasmesso la valutazione economica della variante con prot. 127502 del 29.08.2012, precisando che la trasformazione da area ricettiva ad area residenziale comporta un incremento di valore della superficie interessata pari a circa € 33.000,00 e che il valore delle aree da cedere è pari a circa 25,00 €/mq, corrispondente ad un valore totale di € 45.000,00 e quindi maggiore di quello dell'incremento di valore dovuto dalla trasformazione da struttura ricettiva a residenziale.

La realizzazione della bretella stradale permetterà il collegamento diretto tra la strada di Rosaro con via Minestrini e la rotonda stradale di viale Proietti Divi, migliorando il sistema viario della zona.

Con Delibera di C.C. n. 168 del 26.07.2013 è stato approvato l'emendamento presentato dalla I Commissione Consiliare: "di cedere all'Amministrazione Comunale l'area destinata a parcheggio dal PRG, mantenendo tale destinazione d'uso."

STRALCIO CATASTALE

Comune di Terni



PRG APPROVATO

(Tav.A)

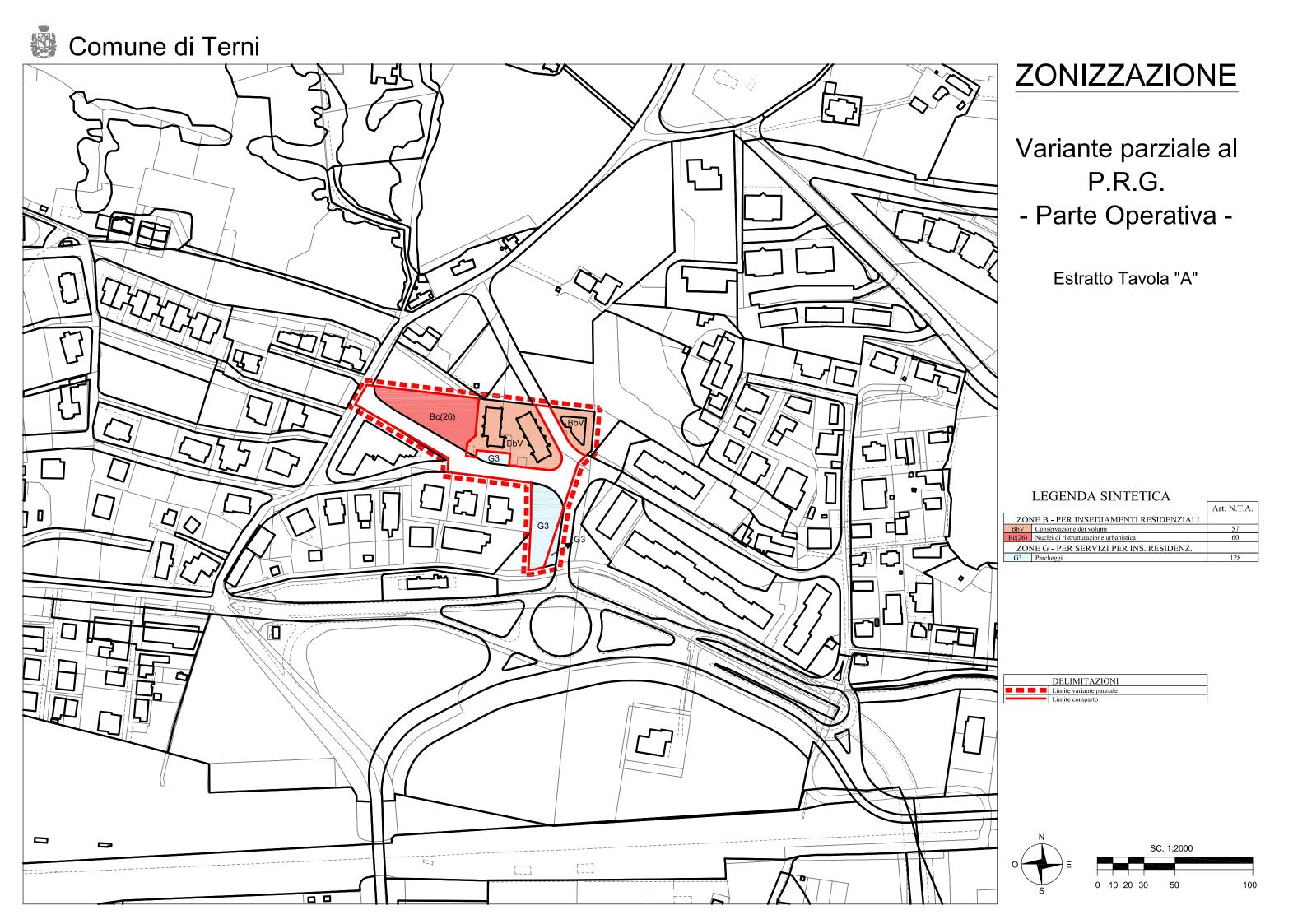
Approvato DCC n.307 del 15.12.2008

Comune di Terni



VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

(Tav.A)



STRALCIO NORME TECNICHE

OP-**Art.60** *Zone B - nuclei di ristrutturazione urbanistica* (Bc(n))

- 1. Nelle tavole A sono individuati con apposito limite e sigla numerata (n) i nuclei di ristrutturazione urbanistica che possono essere composti da zone con diverse destinazioni d'uso; la sigla del nucleo, individua la parte destinata ad edificazione residenziale dello stesso, che nelle schede che seguono, in relazione all'applicazione degli indici edificatori, viene chiamata zona residenziale. Le altre destinazioni d'uso sono individuate con le sigle corrispondenti che rinviano alle norme specifiche salvo diverse prescrizioni contenute nella scheda del nucleo.
- 2. Tali zone si attuano con PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero nucleo indicato in planimetria ovvero con concessione edilizia diretta con convenzione o atto d'obbligo ove indicato nelle schede di nucleo.
- 3. Le modalità di intervento ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi sono fissati nelle schede di ciascun nucleo.
- 4. Le singole schede possono essere formulate nelle seguenti 9 voci:
- 1) trasformazione urbanistica
- 2) processo di attuazione
- 3) tipi edilizi ammessi
- 4) destinazioni d'uso
- 5) intervento edilizio
- 6) quantità realizzabili
- 7) altezze, distanze, allineamenti
- 8) spazi pubblici o di uso pubblico
- 9) prescrizioni particolari.
- 5. E' ammesso limitare il PA ad una porzione del nucleo solo quando ciò sia esplicitamente affermato nelle indicazioni specifiche fornite per il nucleo stesso.
- 6. I nuclei individuati nelle planimetrie di piano costituiscono l'ambito minimo di intervento.
- 7. La definizione planimetrica degli allineamenti interni ai nuclei è indicativa; è consentito prevederne limitate variazioni coerenti con il disegno generale e comunque nel rispetto delle quantità e delle prescrizioni contenute nelle schede di nucleo, utilizzando lo strumento del piano attuativo.
- 9. Ai fini della comparazione dello zoning del piano con quello indicato dal DM n.1444/1968, fermo restando il processo di attuazione previsto nelle successive schede, le zone classificate come zone Bc(n) sono equiparate a tutti gli effetti alle zone B individuate dal DM n.1444/1968.
- 8. Segue la specificazione normativa (schede) dei nuclei di ristrutturazione urbanistica Bc(n) che sono:

OMISSIS

NUCLEO Bc(26) voc. Rosaro- via W. Minestrini

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso la realizzazione di infrastruttura viaria, area a verde pubblico e completamento insediativo.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

PA di iniziativa privata o mista.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale.

4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza, v.art.55.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

6) OUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria massima consentita: 4.365 mc - SUC 1.445 mq

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

h max: m 7,50; per tutti gli altri parametri si rinvia all'art.55 delle presenti norme.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Devono essere cedute gratuitamente all'AC le aree per la realizzazione della bretella stradale e del parcheggio pubblico individuate all'interno del comparto.

La bretella stradale deve essere realizzata preventivamente all'attuazione dell'intervento residenziale; l'opera deve essere eseguita nel rispetto di quanto proposto con nota prot.80101 del 22/05/2012 e valutato dalla Direzione Patrimonio con nota prot.127502 del 29.08.2012.