MOD. AQ 001/04/1

PROGETTAZIONE

ARCH. CARLO GIANI
Str. S. Filomena n.38 Terni
tel./fax 0744/400940

PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA

VARIANTE

NUCLEO 408d

SANTA MARIA MADDALENA

A TERNI

PROIETTI P. - ALMADORI M.R.

ITAL-C.E.I.A. SRL

EREDI BOBBI ITALO

PALLADIO SOC. COOP.

VALLERIGNANI SRL

ROLAND 101 IMM.

MONDRIAN 102 IMM.

MAGRITTE 104 IMM.

RODIN 103 IMM.

VITALI RODOLFO

ANGELETTI ENZO

ANGELETTI GRAZIANO

EDILGI DI RICCI GIANNI

VILLA MARIA LUISA SRL

NERI SERGIO

ULTIMATO	14/05/2008
CRONOLOGICO	2621bis
REDATTO DA	GIANI
VERIFICATO IL	09/10/2008
APPROVATO DA	CARLO GIANI

RELAZIONE DESCRITTIVA

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA SANTA MARIA MADDALENA

ELENCO PARTICELLE

Le proprietà interessate dal progetto di variante rispetto al Piano Attuativo approvato ed allegato alla Convenzione rep. n. 35773 del 19/04/2005, risultano essere censite al foglio n. 129 e risultano essere le seguenti:

n.409/405/408/412/411/306/309/302/418/419/296/414
379/68/428/425/424/423/304/427/415/417

n. 305/310/420/422/375

n. 410/416/446/447/448/449

n. 430 - 397/313 - 396 - 450/453 - 451 - 452 454/458/459/460/461/462

n. 431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/219/222/224/231

n. 131/132 - 72 - 255 - 191/253 - 197

RELAZIONE DESCRITTIVA VARIANTI

Le modifiche apportate risultano le seguenti:

E' stato prevista una diversa distribuzione dei volumi edificabili nella zona di proprietà della soc. Italceia avendo eliminato l'edificio costituente una piccola corte con una palazzina allineata al fronte stradale.

A seguito di tale nuova previsione è stato rivisto anche il sedime e la volumetria dell'edificio a Sud sempre di proprietà Italceia.

Non sono stati modificati i tracciati della viabilità e la posizione del parcheggio pubblico previsto.

L'intubamento della canaletta esistente, compresa fra le proprietà Italceia e Proietti, ha creato notevoli problematiche riferite al piano di scorrimento ed al nuovo tracciato da realizzare rendendo necessaria la realizzazione di una pausa edilizia con previsione di verde privato che trova l'accordo dei confinanti. Ciò non ha permesso di completare l'assetto lineare della prima schiera lungo il lato Sud della lottizzazione.

Continando l'andamento stradale troviamo il secondo parcheggio pubblico previsto che non ha subito modifiche, mentre sono state riportate alcune piccole variazioni nel sedime previsto esclusivamente all'interno della lottizzaziopne senza quindi modificare la distanza di rispetto nei confronti della proprietà esterne alla lottizzazione.

Un'ulteriore modifica è stata apportata nel disegno del parcheggio privato previsti nel vertice Nord della lottizzazione in quanto l'altimetria del terreno avrebbe richiesto imponenti opere di sostegno.

Il soddisfacimento degli standards richiesti dalla legge 122 è stato ottemperato con la realizzazione di parcheggi al piano interrato.

Una leggera modifica dei sedimi di attacco a terra di molti edifici è stata apportata in quanto è stata riscontrata una diversità fra il rilevo catastale e la realtà dei luoghi.

Il posizionamento in loco delle volumetrie previste, ha reso necessario un ridisegno delle previsioni urbanistiche tenedo ferme le distanze fra gli edifici e le distanze di rispetto perimetrali.

E' stata modificata l'indicazione di pertinenza degli spazi pubblici e dei parcheggi dell'edificio con destinazione speciale pervedendo una nuova posizione di entrambe le superfici richieste.

Sono stati inseriti tre nuovi rami di viabilità esterna alla lottizzazione da realizzare come opera di urbanizzazione primaria, il tronco viabile che si innesta da Via di Acquasparsa fino all'allaccio con la viabilità interna alla lottizzazione sul lato ovest sulla base del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera C.C. n. 165 del 16/06/2008, l'adeguamento dell'esistente ingresso alla lottizzazione dalla Strada di Santa Maria Maddalena, e l'allaccio della stessa viabilità interna di lottizzazione con la Strada di Vallestretta posta sul lato sud-est dell'intervento.

Sono state apportate lievi modifiche nelle perimetrazioni delle aree destinate a verde pubblico.

I progetti delle opere di urbanizzazione risultano essere leggermente modificati a seguito delle richieste dei vari enti gestori dei servizi che hanno rilasciato parere favorevole ed hanno seguito puntualmente la realizzazione in cantiere.

ELENCO DELLE MODIFICHE (ELABORATI)

TAVOLA N. 1 – PLANIMETRIE

Nella tavola sono state accorpate le informazioni contenute nelle tavole n. 1/2/3 del Piano Attuativo approvato.
E' stata inserita la planimetria di Piano Attuativo approvato e la nuova planimetria catastale, aggiornata con i frazionamenti eseguiti dalle proprietà, in sostituzione delle planimetrie di base precedentemente contenute.
Sono inoltre state inserite due nuove planimetrie, la nuova proposta di piano ed una sovrapposizione planimetrica tra vecchia e nuova pianificazione.

TAVOLA N. 2 – PLANIMETRIA GENERALE

Corrisponde alla precedente tavola n. 4, trattasi della planimetria generale esplicativa della nuova pianificazione in scala 1/500.

TAVOLA N. 3– VERDE E PARCHEGGI PUBBLICI

L'elaborato sostituisce le tavole n. 5/6 del precedente progetto.
Le aree destinate a verde privato e primario sono state ridistribuite in funzione della progettazione edilizia. Le aree a parcheggio pubblico non hanno subito alcuna modifica.

TAVOLA N. 4 – TIPOLOGIE E DATI METRICI

La tavola fornisce le stesse informazioni precedentemente contenute nella tavola n. 7. Al suo interno sono state esclusivamente aggiornate le planimetrie, le proprietà ed inserite nuove tipologie edilizie. Nessuna modifica è stata apportata alla volumetria massima ammessa.

TAVOLA N. 5 – AREE DA CEDERE

L'elaborato, precedentemente corrispondente alla tavola n. 8, si limita ad evidenziare le aree da cedere comprensive di viabilità principale, verde pubblico e parcheggi di Piano, aggiornate con la nuova progettazione edilizia.

TAVOLA N. 6 – PROFILI REGOLATORI

E' stata aggiornata la planimetria di riferimento e modificati, rispetto alla precedente tavola n. 9, i profili regolatori, indicativi di altezze, ubicazione altimetrica, posizionamento delle penetrazioni viarie con relative radenti dei fabbricati, seguendo le caratteristiche delle nuove tipologie .

TAVOLA N. 7 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO

La tavola, corrispondente alla n. 11 del Piano Attuativo approvato, mostra la suddivisione in U.M.I., che risultano invariate ed eseguite sulla planimetria generale aggiornata.

TAVOLA N. 8 - NUOVA VIABILITA'

L'elaborato contiene l'indicazione grafica dei tre nuovi rami di viabilità da realizzare, distinti in ramo A-B-C.

TAVOLA N. 9– RESIDENZA SPECIALE

Le informazioni relative all'inserimento nel nucleo d'intervento di un'area destinata a contenere un complesso di pubblica utilizzazione, contenute nella precedente tavola n. 10, non hanno subito modifiche.

N.B. Sono state eliminate, rispetto al precedente Piano Attuativo, due tavole, la n. 13 e n. 14. Le informazioni contenute nel primo elaborato sono state inserite all'interno della tavola n. 3 (verde e parcheggi). Quelle contenute nella tavola n. 14 sono contenute nel progetto relativo alle opere di urbanizzazione approvato dall'Amministrazione.