COMUNE DI TERNI

Variante parziale, di iniziativa mista, al Piano Attuativo di Via del Vescovado-P.za P. Harris (approvato con DCC n. 513 del 30/11/2015) in variante al PRG-P.O. Per l'individuazione di una porzione di area a verde privato.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con la DGC n. 146 del 8/07/2020 è stato emanato l'atto di indirizzo con il quale si può procedere alla predisposizione della Variante parziale al PRG-PO ed al Piano Attuativo di Via del Vescovado, di iniziativa mista, fra il Comune di Terni e la ditta il Giardino di Via del Vescovado che consenta la retrocessione onerosa alla stessa ditta della porzione di area da destinarsi a Verde Privato (AAV2).

Nel 2015 è stato approvato con DCC n. 513 del 30/11/2015 il Piano Attuativo in variante al PRG-PO per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado-Piazza P. Harris che prevedeva la realizzazione di una volumetria di 2000 mc. a destinazione residenziale e opere di urbanizzazione connesse quali la sistemazione a piazza pedonale di uso pubblico dell'area denominata Piazza P. Harris e la sistemazione a verde pubblico dell'area posta alle spalle della Piazza e comunicante con Vico San Filippo realizzando un percorso pedonale tra il vicolo e la Piazza stessa.

Adiacente all'area che il piano attuativo destinava a verde pubblico è situato un fabbricato, catastalmente censito al foglio 115, part.lla 344 e con con accesso che avviene attraverso un immobile sito in Via Roma 177, di proprietà delle Sig.re Masinelli D'Annibale Maria Giovanna, Maria Letizia e Mariasole, Danieli Maria Cristina e della Soc. Mateda Srl, ed in parte di proprietà delle Sigg.re Corrieri Maria Alfonsetta, D'Annibale Francesca Maria e Maria Teresa intestatarie della stessa ditta “Il Giardino di Via del Vescovado” proponente il piano attuativo approvato con DCC n. 513 del 30/11/2015.

Tale immobile, esistente alla data del 1931, è stato oggetto di ristrutturazione a partire dal 2007 con l'attuazione del permesso di costruire n. 411 del 17/09/2007, due varianti parziali PdC n. 152 del 19/04/2010 e PdC n. 155 del 20/04/2012 ed un titolo per il completamento dei lavori (PdC n. 222 del 15/06/2012). La ristrutturazione del fabbricato ha previsto la ricostituzione del volume esistente e il ripristino delle parti demolite probabilmente dagli eventi bellici. Ad oggi l'intervento non è ancora concluso ed il cantiere è fermo; devono essere ancora installati gli infissi interni, quelli esterni e altre opere di finitura. Il fabbricato si trova quindi alle spalle degli edifici fronteggianti Via Roma e adiacente all'area destinata a verde pubblico racchiusa tra gli edifici alle spalle di piazza P. Harris e vico S. Filippo.

La delimitazione dello spazio pubblico ricompreso nel Piano Attuativo approvato con DCC n. 513 del 30/11/2015 è materialmente individuata dai muri d'ambito degli edifici che vi si affacciano, dal muro di recinzione della Piazza e, per il tratto adiacente al giardino di proprietà dei proponenti della Variante (ricadente anch'esso all'interno del perimetro del Piano attuativo con

destinazione AAV2), da un muro di recinzione che separerà la parte di giardino pubblico da quello privato. E' previsto che il muro chiuda il lato dallo spigolo dell'attuale muro di recinzione allo spigolo del fabbricato residenziale di che trattasi (si veda l'elaborato “planivolumetrico” di “Tavola 1”). Ad eccezione di quest'ultimo, nessun altro fabbricato che si affaccia sull'area di verde AGV ha accessi diretti sullo spazio pubblico. L'immobile di che trattasi invece aveva l'ingresso, e continua ad averlo dopo l'intervento di ristrutturazione, proprio sul prospetto prospiciente l'area destinata a verde pubblico, sollevando problemi di introspezione per lo spazio privato, considerata anche la destinazione residenziale dell'immobile. Inoltre il piano terra del fabbricato si trova ad una quota inferiore rispetto al piano di calpestio dell'area destinata a verde pubblico.

Al fine di ottenere uno spazio pertinenziale adeguato per l'edificio privato ed evitare potenziali problemi di sicurezza e introspezione relativi alla fruibilità dell'immobile residenziale, e di individuare una soluzione che possa escludere commistioni di uso pubblico/privato e scongiurare la possibilità di future problematiche legate ad infiltrazioni o depositi di acque e detriti dall'area comunale all'accesso dell'abitazione, si propone la presente variante con la quale vengono ridefiniti i limiti del piano attuativo individuando la porzione di area interessata di proprietà del Comune di Terni (da individuare catastalmente con apposito frazionamento ma che corrisponde alle particelle 666, 668, 669 e 487/parte) che avrà destinazione urbanistica a “verde privato” (AAV2). Il muro di recinzione la cui realizzazione era già prevista dal Piano Attuativo approvato con DCC n. 513 del 30/11/2015, con la presente variante seguirà il nuovo tracciato come riportato nella planimetria dell'elaborato grafico “Tavola 2”; esso partirà dallo spigolo dell'attuale muro di recinzione passando per la distanza minima dal fabbricato pari a poco più di mt. 3,00. La superficie della porzione di area destinata a verde privato di pertinenza dell'immobile residenziale avrà una superficie di circa mq. 30,00.

Parte integrante della presente variante è l'allegato schema di atto aggiuntivo alla convenzione in essere con il quale si disciplina la retrocessione onerosa al privato della porzione di area da destinare a verde privato.

In merito alla corresponsione del corrispettivo economico si rimanda alle valutazioni riportato dall'U.O. Pianificazione Privata nella D.G.C. n. 146 del 8/07/2020.

In merito alla relazione geologica si rimanda alle valutazione contenute nella relazione geologica già presentata con il Piano Attuativo approvato con DCC n. 513 del 30/11/2015.

Terni, lì

Firma

Firmato digitalmente da
ANDREA DELLA SALA
CN = DELLA SALA ANDREA
O = Ordine degli Architetti di Terni
C = IT