COMUNE DI TERNI

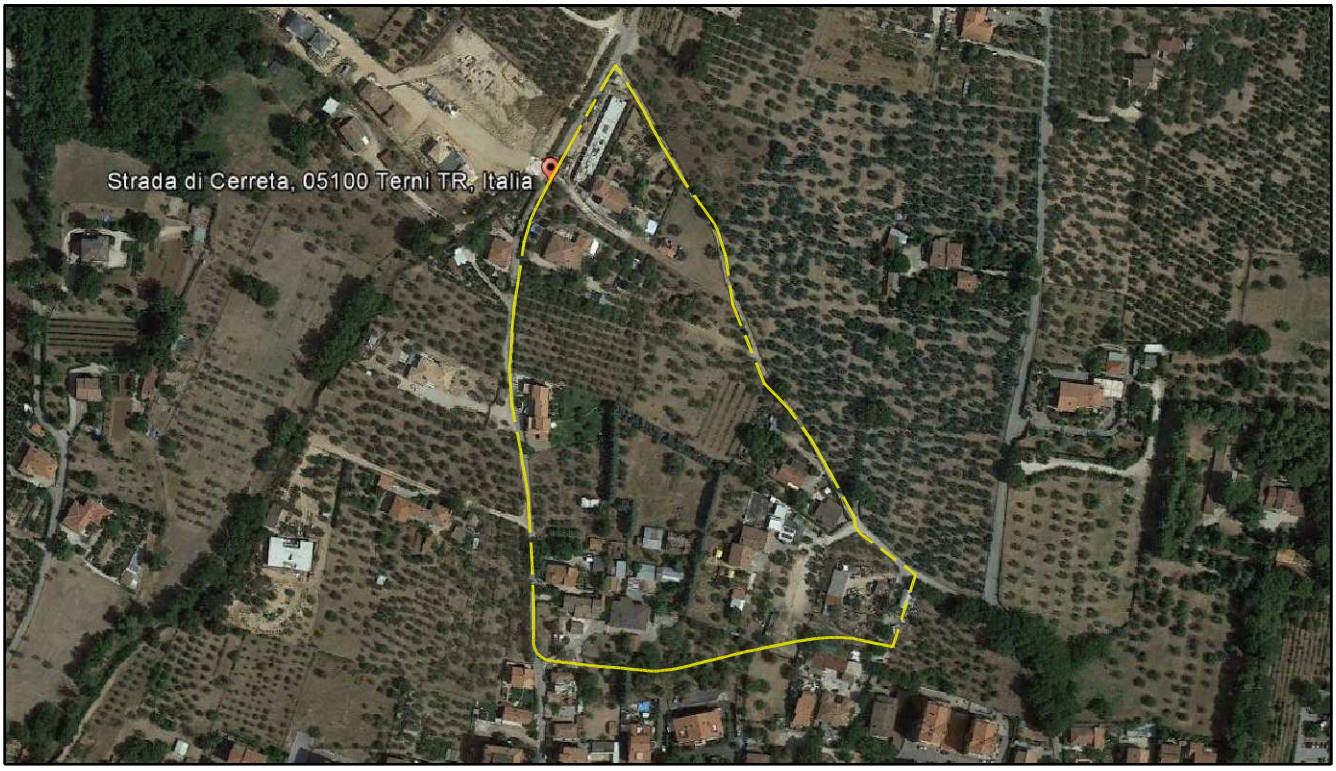
DIREZIONE URBANISTICA

- UNITA' OPERATIVA -

Attuazione Piano Regolatore Generale – Pianificazione Pubblica

03-PA-028

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa
per la Zona C verde urbano B (CB)
Località Strada di Cerreta



COMUNE DI TERNI

Progettisti:

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

Collaboratori alla progettazione:

ARCH. STEFANO BALDIERI
ARCH. EMILIANO STABLUM

PROPONENTI **NUCLEO CB**

RUSPOLINI OTELLO
CECCARONI FIORELLA
IMMOBILIARE CENTRALE ITALIANA S.r.l.
FILIPPONI DORIANA
FILIPPONI MARCO
PORDENONI LUCIANA
BARTOLLINI JACOPO
EMILI SONIA
GRANAROLI MARISA
RONCETTI ROMUALDO
RONCETTI MATRIA TERESA
COCCHI AGOSTINO
MERLINI ASPRILIO
BARBUTO NICOLA

Progettisti:

GEOM. ALBERTO TEOFOLI
ARCH. ROBERTO MOLINARI

Collaboratori:

GEOM. MARCO GIULIANI
GEOL. LUCA LATELLA
GEOM. MARCO CANNATA
GEOM. FEDERICO MORICONI

ADOZIONE: D.G.C. n° 17 del 30-07-2014

APPROVAZIONE: D.G.C. n° 134 del 19.11.2014

ELAB. n.	RELAZIONE ILLUSTRATIVA versione variata a seguito osservazioni	DATA: FEBBRAIO 2014 SCALA: 1:1000 FILE:

a)

COMUNE DI TERNI
PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ZONA CB (VERDE URBANO B)- NUCLEO d2 IN LOCALITA' STRADA DI CERRETA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area oggetto del P.A. riguarda una zona a spiccata suscettività estensiva caratterizzata da un ambiente tipicamente rurale umbro è situata a nord dell'abitato cittadino di Terni, limitatamente acclive, è lambita da una viabilità tangenziale pubblica e limitata sul lato est da una viabilità interpoderale oggi consolidata nell'uso pur non di ampie dimensioni.
Il PRG P.O. prevede di potenziare sia la viabilità tangenziale - V. di Cerreta. – che quella sul alto sud che attraversa tutto il quartiere.

Con Atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 60 del 20.02.2014 è stato dato mandato agli uffici di redigere il PA, sulla base di quanto proposto da alcuni proprietari per la zona CB con destinazione a verde urbano B, al fine di dare attuazione al Piano Regolatore Generale.

L'area è caratterizzata da un edificato spontaneo di buona qualità fatta eccezione per vari annessi che, come ormai ricorrente, costituiscono elemento da sanare attraverso specifiche previsioni urbanistiche che ne obblighino la rimozione e/o la riqualificazione. L'edificato, senza tuttavia avere spiccatamente le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale tradizionale non presenta situazioni di particolare criticità. Le analisi e le verifiche condotte sul territorio per la redazione della presente proposta di P.A. hanno evidenziato comunque una certa eterogeneità dell'edificato nonostante ciò, c'è un elemento comune riscontrabile nella relativa cura fin ora dimostrata dai residenti nella gestione degli spazi e dei volumi edilizi, oltre alla esplicita determinazione, attraverso lo strumento attuativo che si intende proporre, di consentire un controllo dettagliato sull'edificato presente e futuro.

La strumentazione urbanistica individua tali aree a margine dei contesti urbani in comprensori di espansione di verde urbano (zone CB) a destinazione residenziale estensiva. L'indice di fabbricabilità consentito è pari a 0,4 mc/mq con lotti minimi di mq. 1000 e prevede per essi che l'attuazione avvenga tramite intervento urbanistico preventivo esteso all'intero nucleo. La proposta di cui trattasi, scaturisce dall'analisi

puntuale della zona e prevede di articolare il piano attuativo in U.M.I. con caratteristiche diverse: - parte con caratteristiche di possibile sviluppo edificatorio normato – altri sostanzialmente saturi nell'edificato e quindi con caratteristiche di conservazione dei volumi esistenti.

La capacità edificatoria è stata determinata considerando tutte le particelle ricadenti in area CB e limitatamente all'interno delle fasce destinate dallo strumento urbanistico generale alla viabilità pubblica.

Pertanto, si ottiene una volumetria totale realizzabile pari a totali **mc. 9.549,87.**

Le previsioni di P.A. prevedono la realizzazione di una viabilità di penetrazione all'interno del nucleo che consentirà di distribuire gli accessi ad alcune U.M.I. che avranno all'interno individuata la viabilità privata e gli spazi per parcheggi pertinenziali.

La viabilità connetterà le aree destinate a parcheggio pubblico ed alle aree da sistemare a verde pubblico attrezzato.

Alcune U.M.I. avranno accesso dalla viabilità perimetrale esistente, limitando l'incidenza delle necessarie urbanizzazioni.

A fronte di una necessità di standard di parcheggi pari a **mq. 576,00** e **n.p.a. 20** come richiesto dal PRG PO per tali aree (3,5 mq/ab) risulta nel progetto pari a **mq. 539,93** e **n.p.a. 24** distribuiti tra le varie U.M.I., mentre per il verde pubblico a fronte di richiesti **mq. 576,00** sono previsti **mq. 668,44** superiori quindi agli standard richiesti dalla normativa regionale R.R. 7/2010 per le dotazioni funzionali minime degli insediamenti residenziali pari a 5,00 mq/ab, comprensivo degli spazi da destinare alla raccolta dei rifiuti.

Lo standard di cui sopra è stato aumentato in quota parte del fabbisogno calcolato per "aree di interesse comune e per istruzione" che quindi vanno ad incrementare in misura del 50% ciascuno sia il fabbisogno di aree a parcheggio che a verde pubblico.

Tutti i dati metrici di piano sono riportati negli elaborati grafici di proposta di P.A. allegati.

ESAME OSSERVAZIONE E REPLICA

Nel periodo di pubblicazione del Piano sono pervenute una osservazione e una replica.

Osservazione prot. 137047 del 1.10.2014 – I sig.ri Doriano Roncetti e Ermenegildo Roncetti, proprietari della particella 103 del foglio 45, adiacente alla UMI 1 ad est e alla UMI 5 ad ovest, fanno osservazione al PA, chiedendo che la loro particella venga inserita in una delle UMI sopra citate, al fine di fornire una composizione più organica delle zone di espansione proposte dal Piano e nel rispetto delle norme tecniche di attuazione dell'art. 95 del PRG parte operativa.

Replica prot. 143313 del 13.10.2014 – I sig. Ruspolini Otello, Ceccaroni Fiorella, Massarelli Marcello in qualità di Legale Rappresentante della Immobiliare Centrale Italiana s.r.l., promotori del PA, insieme all'Arch. Roberto Molinari ed altri, in qualità di progettisti da loro incaricati, relativamente all'osservazione presentata dai sig.ri Roncetti replicano alla stessa affermando che, a seguito dei vari colloqui avuti con i sig.ri Roncetti per conoscere le loro esigenze, ritengono di poter accogliere l'osservazione, cancellando dall'art. 10 comma 4 lettera d delle NTA la frase che recita: "Non è ammessa la loro trasformazione ai fini residenziali". La replica viene sottoscritta per accettazione anche dai sig.ri Roncetti.

PARERE FAVOREVOLE all'accoglimento dell'osservazione ed alla replica con le seguenti motivazioni:
Nelle zone soggette a conservazione dei volumi esistenti, art. 10 delle NTA, viene eliminata al comma 4 lettera d, la frase "Non è ammessa la loro trasformazione ai fini residenziali", al fine di rendere possibile recuperare la volumetria degli annessi esistenti, purché assentiti da titolo edilizio, anche a fini residenziali. Tale variazione viene assentita in considerazione del fatto che allo stato attuale il comma 5 dell'art. 65 delle NTA del PRG parte operativa consente il recupero ai fini residenziali degli annessi fino alla approvazione dei PA previsti per la zona.