



Adunanza del giorno 08.4.2015
N. 101

Oggetto: Piano attuativo del PRG parte operativa per la zona C verde urbano B (CB), località San Rocco (03-PA-026). Adozione.

L'anno duemilaquindici il giorno otto del mese di aprile alle ore 10:00 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti **Assessori**:

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
MALAFIOLIA Francesca	P		FALCHETTI BALLERANI Cristhia		A
RICCARDI Carla	P		TEDESCHI Daniela	P	
ARMILLEI Giorgio	P		BUCARI Stefano	P	
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio	P				

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal **10 APR. 2015**

LA GIUNTA COMUNALE

TERNI
10 APR. 2015
IL SEGRETARIO GENERALE
Deli Aronica

Premesso che:

L'area oggetto del Piano Attuativo riguarda una zona a sud dell'abitato di Terni, lungo la viabilità che conduce nel territorio del Comune di Stroncone; si tratta di un'area dalla conformazione a fuso compresa tra la strada di S. Rocco, da un lato, ed il tracciato ferroviario Terni - Rieti ed il fosso Stroncone dall'altra; Con Atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 144 del 02.05.2012 è stato dato mandato agli uffici di redigere il PA, sulla base di quanto proposto da alcuni proprietari per la zona C con destinazione verde urbano B, CB, nuclei t1 e t2 in località S. Rocco, al fine di dare attuazione al PRG;

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI
IL SEGRETARIO GENERALE

Trattasi di frange edificate a margine del contesto urbano, sorte in tempi recenti in seguito ad attuazione di precedenti norme relative al territorio agricolo, senza tuttavia avere le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale. Le analisi condotte sul territorio hanno evidenziato una certa eterogeneità dell'edificato; nonostante ciò, c'è un elemento comune alla quasi totalità del costruito, il quale, adagiato su un dolce declino che dal tracciato stradale degrada in direzione ovest verso il fosso, è costituito prevalentemente da due piani e presenta un piano seminterrato affacciato ad ovest verso valle;

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Urbanistica
- Ass. Andreani

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 esse che l'attuazione avvenga tramite intervento urbanistico preventivo esteso ai sub-nuclei come individuati nella D.C.C. n. 98 del 20.04.2009;

La capacità edificatoria è stata determinata considerando tutte le

COMUNE DI TERNI
10 APR. 2015
Protocollo n° 47271
CAT. 10 CL. 10 FS. 10

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

Deli Aronica

Deli Aronica

particelle ricadenti in area CB che risultino frazionate antecedentemente alla data di adozione del PRG, dove non sono presenti edifici e che possono considerarsi concorrenti totalmente alla realizzazione della cubatura;

Pertanto, si ottiene una volumetria realizzabile pari a mc. 5.544,31, per il nucleo t1 e pari a mc. 2.267,63 per il nucleo t2 come individuato nella tabella riassuntive riportate nella Relazione di Piano;

Le indagini conoscitive eseguite sull'area in oggetto, tanto per il nucleo t1 quanto per il t2, hanno fatto emergere che la problematica principale per tali aree risulta essere la viabilità, la quale sostiene l'elevato traffico tra il centro urbano di Terni ed il Comune di Stroncone e si trova a ridosso dell'edificato, in molti casi a distanza inferiore di mt. 5,00, con molti accessi carrabili diretti. Inoltre, si nota l'assenza totale di marciapiedi ed in quasi tutto il tratto ricadente all'interno del nucleo perimetrato, l'assenza di banchine ai lati della carreggiata;

Il PA per il nucleo t1 individua alcune U.M.I. le cui dimensioni sono state determinate cercando di equilibrare la cubatura realizzabile con la realizzazione degli spazi da rendere pubblici. Le U.M.I. saranno 6, tra queste la n. 3 e la n. 4 sono di proprietà dei proponenti; inoltre è stata individuata della cubatura che può essere finalizzata esclusivamente ad ampliamenti dei fabbricati nei lotti adiacenti;

Per il nucleo t2, l'ipotesi progettuale individua tre U.M.I. le cui dimensioni ricalcano prevalentemente le particelle catastali inedificate. Delle tre U.M.I., la n. 3 è di proprietà del proponente; inoltre è stata individuata sia all'interno della U.M.I. 1 che della U.M.I. 2 della cubatura che può essere recuperata all'interno di ciascun lotto con la medesima destinazione non residenziale;

L'idea alla base della progettazione del nucleo t1 parte dall'analisi dell'esigenza di decongestionare e rendere maggiormente sicura la viabilità lungo strada di S. Rocco creando una viabilità alternativa che serva il futuro nucleo residenziale passando a valle, lambendo il confine teorico del comparto seguendo la direzione nord-sud. Tale strada avrà le caratteristiche di una viabilità locale di quartiere, con una corsia per senso di marcia e marciapiedi su almeno un lato per tutta la propria lunghezza;

Il tratto iniziale di collegamento tra la viabilità esistente e quella di nuova realizzazione, seguendo una direzione trasversale rispetto allo sviluppo longitudinale del comparto, è prevista all'interno della U.M.I. 4, ricalcando il sedime di una strada già presente di penetrazione ai lotti di proprietà di uno dei proponenti, coincidenti con la stessa U.M.I. 4;

Anche per il nucleo t2 l'idea progettuale si sviluppa dall'esigenza di rendere maggiormente sicura la viabilità lungo strada di S. Rocco consentendo maggiore visibilità in corrispondenza degli accessi ai lotti e realizzando una fascia di verde ad uso pubblico la quale consenta la percorrenza da parte dell'utenza pedonale dell'intero tratto di strada comunale in corrispondenza del comparto in oggetto;

All'interno di entrambi i nuclei, il nuovo edificato sarà prevalentemente costituito da due piani, le coperture saranno realizzate a falde e sarà possibile realizzare piani seminterrati o porticati;

Una fascia di mt. 7,00 sarà prevista lungo tutta la viabilità locale prevista per il nucleo t1, da destinare a verde di uso pubblico per separare e proteggere l'edificato dalla viabilità stessa. Mentre per il nucleo t2 la fascia di verde di mt. 5,00 sarà prevista lungo la viabilità esistente per consentire anche all'utenza pedonale di percorrere tale tratto in sicurezza. All'interno di tale fascia di verde troveranno posto anche le aree da destinare a parcheggi, gli stalli saranno disposti ortogonalmente al senso di marcia per il nucleo t1 e parallelamente al senso di marcia per il nucleo t2, ed arretrati di ml. 1,50 dalla carreggiata. La dotazione complessiva delle superfici per i

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

parcheggi risulta superiore alla richiesta di PRG per tali aree (3,5 mq/ab) poiché è stato ampiamente soddisfatto il parametro richiesto 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;

Per le aree già edificate non ricomprese entro i limiti delle singole U.M.I. del nucleo t1 ma facenti parte del comprensorio di attuazione del Piano Attuativo si prevedono due livelli di intervento:

- per la grande maggioranza degli edifici che presentano un migliore stato conservativo viene prevista la conservazione dei volumi esistenti con la categoria d'intervento ristrutturazione edilizia;
- per quelle aree ove emergono maggiori criticità viene previsto in caso di intervento la demolizione con ricostruzione su sedime diverso purché si rispetti la fascia di ml. 5 dalla sede stradale.

Per l'edificato esterno ai limiti delle U.M.I. del nucleo t2, invece, si prevede la conservazione dei volumi esistenti con la categoria d'intervento ristrutturazione edilizia;

La ricaduta positiva che le scelte progettuali proposte per i sub nuclei in cui è suddivisa la zona CB, possono avere sull'area a beneficio dell'intera collettività, hanno fatto ritenere necessario estendere l'ipotesi di progetto anche al sub-nucleo t3 completando il nucleo CB;

Le considerazioni sono emerse durante i successivi approfondimenti intercorsi tra i progettisti proponenti e la Pubblica Amministrazione concludendosi con la presentazione in data 23/12/2013 prot. 185310 del progetto di piano attuativo per l'attuazione del nucleo CB - S. Rocco esteso anche al suddetto sub-nucleo;

Le analisi condotte sul territorio oggetto di studio sono state analoghe a quelle condotte per i precedenti nuclei t1 e t2;

Si riscontra anche in questa area caratterizzata dalla consueta dolce pendenza che va dalla sede stradale al fosso situato a valle, una certa eterogeneità del costruito seppur con l'elemento ricorrente dei due piani più il piano seminterrato affacciato ad ovest verso il fosso;

L'indice di fabbricabilità è pari a 0,4 mc/mq con lotti minimi di mq. 1000;

Anche in questo caso, la capacità edificatoria è stata determinata considerando tutte le particelle ricadenti in area CB. Le particelle parzialmente edificate, che risultino tuttavia frazionate antecedentemente alla data di adozione del PRG, possono considerarsi concorrenti totalmente alla realizzazione della cubatura. Pertanto, si ottiene una volumetria realizzabile pari a mc. 1.489,01;

Come per i nuclei t1 e t2 dalle indagini conoscitive eseguite sull'area è emerso che tutta la zona presenta quale problematica principale la congestione del traffico e la conseguente pericolosità dovute al traffico sostenuto per il flusso di passaggio tra il centro urbano di Terni ed il Comune di Stroncone e che passa a ridosso dell'edificato, in alcuni casi a distanza inferiore di mt. 5,00, con molti accessi carrabili diretti. Solo in tre casi di edificazione recente, gli immobili sono a distanza superiore a mt. 5,00 e gli accessi carrabili sono arretrati rispetto al ciglio della strada in conformità a quanto previsto dalla normativa. Anche in quasi tutto il tratto ricadente all'interno del sub-nucleo perimetrato t3 si nota l'assenza totale di marciapiedi, mentre è presente un'esigua banchina sul lato destro della carreggiata in direzione sud;

Il PA individua due U.M.I. le cui dimensioni ricalcano prevalentemente le particelle catastali inedificate;

Il progetto prosegue l'idea nata per il sub-nucleo t1 basata sulla necessità di rendere maggiormente sicura la viabilità lungo strada di S. Rocco consentendo maggiore visibilità in

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

corrispondenza degli accessi ai lotti e realizzando una fascia di verde ad uso pubblico che consenta la percorrenza da parte dell'utenza pedonale dell'intero tratto di strada comunale in corrispondenza del comparto in oggetto.

Il nuovo edificato sarà prevalentemente costituito da due piani, le coperture saranno realizzate a falde e sarà possibile realizzare piani seminterrati o porticati;

Una fascia di mt. 5,00 sarà prevista lungo tutta la viabilità, da destinare a verde di uso pubblico per separare e proteggere l'edificato dalla viabilità stessa e per consentire all'utenza pedonale di percorrere tale tratto in sicurezza, esigenza cui l'idea progettuale perseguita si prefigge di dare soddisfazione; all'interno di tale fascia troveranno posto anche le aree da destinare a parcheggi, gli stalli saranno disposti parallelamente al senso di marcia ed arretrati di ml. 1,50 dalla carreggiata. La dotazione complessiva delle superfici per i parcheggi risulta superiore alla richiesta di PRG per tali aree (3,5 mq/ab) poiché è stato ampiamente soddisfatto il parametro richiesto 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;

Per le aree già edificate non ricomprese entro i limiti delle singole U.M.I. ma facenti parte del comprensorio di attuazione del Piano Attuativo si prevede la conservazione dei volumi esistenti con la categoria d'intervento ristrutturazione edilizia;

Considerato che:

Il Piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nelle sedute del 18.03.14 e del 24.03.15 riportando parere favorevole, relativamente agli aspetti paesaggistici, idraulici ed idrogeologici nonché ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 per gli aspetti di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio, con la prescrizione che, per quanto riguarda le possibili aree di esondazione, l'edificabilità sia subordinata alla verifica delle compatibilità fino a tempi di ritorno duecentennali;

Conseguentemente tale prescrizione è stata aggiunta alle NTA del Piano;

Il Piano attuativo in questione è adottato dalla Giunta Comunale, organo deliberante in materia di Piani Attuativi, pubblicato ed infine approvato dal medesimo organo deliberante nei modi e nei tempi previsti dall'attuale legislazione in materia.

Preso atto che con la presente proposta non si determinano impegni di spesa, né si determinano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, per cui non è richiesto il parere di regolarità contabile, in conformità all'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal dirigente della Direzione Urbanistica Arch. C. Comello, ai sensi dell'art.49 del Decreto Lgs. n.267/00, in data 03.04.2015;

Visto l'art. 134, IV° comma del D.Lgs. 267/2000

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Di esprimere parere favorevole relativamente agli aspetti idraulici ed idrogeologici nonché ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 per gli aspetti di compatibilità con le condizioni

4

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

geomorfologiche del territorio, tenuto conto del parere favorevole con prescrizioni espresso in data 24.03.15 dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;

2. Di adottare il Piano attuativo del PRG parte operativa per la zona C verde urbano B (CB), località San Rocco, composto dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Paesaggistica con fotoinserimento

Relazione opere di urbanizzazione

Schema di convenzione

Nucleo t1

TAV. 01 – Analisi STATO DI FATTO: Catastale con individuazione elementi morfologici dell'area; strumenti urbanistici vigenti

TAV .02 - Analisi STATO DI FATTO: Documentazione fotografica

TAV. 03 - Analisi STATO DI FATTO: Destinazione d'uso degli edifici e stato di conservazione individuazione capacità edificatoria

TAV. 04 - PROGETTO: Individuazione U.M.I. planimetria e sezioni urbanistiche calcolo degli standard e verifica, calcolo e verifica indice di permeabilità, calcolo densità arborea/arbustiva

Nucleo t2

TAV. 01 – Analisi STATO DI FATTO: Catastale con individuazione elementi morfologici dell'area; strumenti urbanistici vigenti

TAV .02 - Analisi STATO DI FATTO: Documentazione fotografica

TAV. 03 - Analisi STATO DI FATTO: Destinazione d'uso degli edifici e stato di conservazione individuazione capacità edificatoria

TAV. 04 - PROGETTO: Individuazione U.M.I. planimetria e sezioni urbanistiche calcolo degli standard e verifica, calcolo e verifica indice di permeabilità, calcolo densità arborea/arbustiva

Nucleo t3

TAV. 01 – Analisi STATO DI FATTO: Catastale con individuazione elementi morfologici dell'area; strumenti urbanistici vigenti

TAV .02 - Analisi STATO DI FATTO: Documentazione fotografica

TAV. 03 - Analisi STATO DI FATTO: Destinazione d'uso degli edifici e stato di conservazione individuazione capacità edificatoria

TAV. 04 - PROGETTO: Individuazione U.M.I. planimetria e sezioni urbanistiche calcolo degli standard e verifica, calcolo e verifica indice di permeabilità, calcolo densità arborea/arbustiva

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Giuliano

Relazione geologica – sismica – idrogeologica geomorfologica idraulica
Studio di microzonazione sismica di II livello: nucleo CB (sub nucleo t1, t2 e t3)
Relazione idraulica
Relazione idraulica: Allegato 2

3. Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

6

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo
