



Adunanza del giorno 23.02.2017

N. 44

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG Parte Operativa del Comparto Bc (26) al voc. Rosaro - via Ministrini (Ditta: Impresa Castellani & Gelosi S.r.l.). Revoca DGC 326/2016 - APPROVAZIONE
Proposta al Consiglio Comunale

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

27 -02- 2017

TERNI 27 -02- 2017

IL SEGRETARIO GENERALE

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

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

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 ai Dipartimenti e alle Direzioni:

- Pres. C.C.
- AA.GG. x CC
- Riqualificazione del territorio e sistemi urbani
- AA.GG.
- Contratti
- Ass. Bucari



L'anno duemiladiciassette il giorno ventitre del mese di febbraio alle ore 10,30 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**:

MALAFIOLLA Francesca
DE ANGELIS Tiziana
PIACENTI D'UBALDI Vittorio
BUCARI Stefano
GIACCHETTI Emilio

Pres.	Ass.
P	
P	
P	
P	
P	

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica.

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

L'Impresa *Castellani & Gelosi S.r.l.* è proprietaria di immobili al voc. Rosaro distinti presso il Catasto Terreni del Comune di Terni al Foglio 87, particelle 1288 e 1806, di mq 4.640, già compresi in un piano attuativo di iniziativa privata approvato con delib. C.C. n. 152 del 9.9.2002 (variante delib. C.C. n. 64 del 5.3.2007) e convenzionato con atto n. 35131 del 26.11.2002;

relativamente al piano suddetto, risultano in gran parte realizzate le relative opere di urbanizzazione, tuttavia, pur essendo scaduti i termini di validità decennali del piano nonché i termini convenzionali, il Comune dispone tuttora per intero della polizza fideiussoria della Generali Assicurazioni Ag. Terni (polizza 0220920390 del 14.11.2002 pari a € 103.641,00, prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;

gli stessi immobili sopracitati risultano attualmente compresi nel *Piano Regolatore Generale* del Comune di Terni approvato con delib. C.C. n. 307 del 15.12.88 ove risultano destinati a *Zone G2B Attrezzature di interesse comune con quota residenziale*;

a seguito di specifica istanza da parte della ditta *Impresa Castellani e Gelosi S.r.l.* tendente alla variazione della destinazione urbanistica *Zone G2B* in una destinazione residenziale, in cambio di cessione gratuita alla Amm.ne Com.le di aree per un totale di circa 1800 mq, la *Giunta Comunale* con atto n.376 del 31.10.2012 ha dato mandato alla Direzione Urbanistica di redigere in tal senso la necessaria *variante parziale al PRG Parte Operativa*, in zona voc. Rosaro, via Ministrini, che individui:

a) mq 710 circa per la realizzazione della bretella stradale;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

- b) mq 170 circa per la realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente all'intervento;
c) mq 920 circa per la modifica a verde pubblico di un'area limitrofa all'intervento, destinata dal PRG a parcheggio;

relativamente alla bretella stradale di mq 710 circa, che permette il collegamento diretto tra la strada di Rosaro con via Minestrini e la rotonda stradale di via Proietti Divi, migliorando il sistema viario della zona, essa dovrà essere realizzata da parte della ditta attuatrice a eventuale scomputo degli oneri concessori, preventivamente alla realizzazione dell'intervento residenziale;

la variante predisposta dalla Direzione Urbanistica denominata *Variante Parziale al PRG Parte Operativa 03-OP-058* ha ricompreso gli immobili di proprietà della ditta *Impresa Castellani e Gelosi S.r.l.* in un nucleo di trasformazione urbanistica individuato come *Bc(26)* e disciplinato dall'art. 60 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., definendone le specifiche prescrizioni con l'apposita scheda tecnica:

NUCLEO Bc(26)

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) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria massima consentita: mc.4.365 – SUC 1.445 mq.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Altezza massima: m 7.50; per tutti gli altri parametri si rinvia all'art. 55 delle presenti norme.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Devono essere cedute gratuitamente all'A.C. le aree per la realizzazione della bretella stradale, del parcheggio pubblico e del verde 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.

la suddetta variante urbanistica, che individua un'area di circa 920 mq per parcheggio e verde pubblico, risulta inoltre conforme alla richiesta degli abitanti di via Minestrini (prot. 83314 del 28.05.2012) di adibire la suddetta area a verde pubblico, con attività di gioco per i bambini e luogo di aggregazione;

con nota prot. 85076 del 30.05.2012, la Direzione Urbanistica ha trasmesso copia della proposta di variante per una opportuna valutazione di congruenza, alla Direzione Patrimonio, la quale con nota prot. 127502 del 29.08.2012, ha comunicato di ritenere congrua la variante proposta in quanto il valore delle previste aree da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le risulterebbe pari a € 45.000 (45,00 mqx1800 mq), pertanto maggiore dell'incremento di valore delle aree a seguito della variazione della destinazione da ricettiva a residenziale, stimato in circa € 33.000;

la ditta *Impresa Castellani e Gelosi S.r.l.* pertanto, ha presentato una proposta di Piano attuativo di iniziativa privata in variante al PRG Parte Operativa relativa al Comparto "voc. Rosaro – via W.Minestrini denominato Bc(26);

la proposta costituita dai seguenti elaborati:

2

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

- Variante parziale al PRG parte operativa elaborata dalla Direzione Urbanistica del Comune di Terni – Tav. unica;
- Relazione tecnica illustrativa, Documentazione fotografica;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Fascicolo documentazione catastale;
- Relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- Elaborato grafico dello stato di fatto;
- Elaborato grafico di progetto;
- Relazione e localizzazione schematica delle opere infrastrutturali;
- Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato;
- Schema di convenzione;

consiste nella realizzazione:

- di un intervento residenziale di superficie pari a mq 1.445 e volumetria max ammissibile pari a mc 4.365 (maggiorabili fino a mc 5456.25 per l'eventuale incremento del 25% in caso di sostenibilità ambientale per edifici in classe A o B);
- di un edificio con h. max 7.50 ml (elevabile a ml 11,00 con premialità per edifici classe A o B);
- di un'area a parcheggio pubblico per mq 170 (8 p.a.) inerente il soddisfacimento degli standard per la destinazione d'uso residenziale (art. 11 del R.R. 7/10);
- di un'area da cedere all'Amm.ne Com.le da destinare a verde pubblico per mq 920;
- della bretella stradale che permetterà il collegamento diretto tra la strada di Rosaro con via Minestrini e la rotonda stradale di via Proietti Divi;
- di parcheggi inerenti le costruzioni individuate al piano interrato dell'edificio;

la proposta di intervento prevede l'eventuale possibilità di realizzazione di un intervento di sostenibilità ambientale di cui alla L.R. 18 novembre 2008, n. 17 e pertanto avvalendosi della possibile incremento del 15 (classe B) o 25% (classe A) della volumetria massima ai sensi dell'art. 32 della L.R. 26.6.2009 s.m.i.;

l'edificio previsto si colloca ad una distanza dalla viabilità da realizzare di circa m. 3,50 e pertanto il piano si avvale della possibilità di deroga alla norma relativa alle distanze dalle strade, prevista nel caso di interventi all'interno del Centro Abitato, dal c.6 dell'art. 29 delle N.T.A. di P.R.G. nonché dall'art. 24 c.4 del R.R. 9/2008;

il Piano Attuativo in questione prevede il recupero delle acque piovane di cui all'art. 84 del R.E. con l'installazione di n. 1 cisterna di 15.300 litri, mentre si avvale della possibilità di deroga (stabilita dal c.4 della L.R. 17/2008 per interventi in lotti di completamento residenziale), relativamente alla quota di superficie permeabile dei suoli di cui all'art. 10 c.1 della L.R. 18.11.2008 n. 17;

la Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio in merito alla proposta di Piano Attuativo, relativamente agli aspetti idrogeologici e idraulici di cui al 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/05, agli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, nonché relativamente agli aspetti di cui al c.2 lett. c art. 4 L.R. 1/2004, del piano attuativo nella seduta del 10.6.2013 ha espresso parere favorevole pur condizionato alla necessità che venga inserito d'ufficio fra gli elaborati di piano la cartografia dei carotaggi e la stratigrafia di riferimento del PRG finalizzata al calcolo dei "fattori di amplificazione";

in allegato alla nota prot. 40872 del 19.6.2013, pertanto, l'Unità Studi idrogeologici della Direzione Urbanistica ha rimesso l'integrazione d'ufficio richiesta dalla Commissione Comunale, che costituisce parte integrante della documentazione di piano attuativo relativa agli aspetti geologici sismostratigrafici e di microzonazione sismica di cui al DGR 447/2010;

3

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

il Consiglio Comunale con atto n. 168 del 26.07.2013 ha adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG P.O. del comparto Bc(26) al voc. Rosaro, via Minestrini della ditta *Impresa Castellani e Gelosi S.r.l.* esprimendo altresì parere favorevole ai fini idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, come prescritto dall'art. 24 c.9 L.R. 11/2005, tenuto conto del parere espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio*;

con la stessa deliberazione il *Consiglio Comunale* ha altresì approvato un emendamento con il quale relativamente alla prevista area per verde pubblico di 920 mq già destinata a parcheggio dal P.R.G., se ne prescrive la cessione gratuita al Comune mantenendo tale destinazione d'uso; inoltre si dava mandato all'Ufficio Viabilità di valutare la realizzazione di una rotatoria viabile in luogo dei posti auto pubblici ubicati all'intersezione della viabilità interna al comparto;

in accoglimento all'emendamento sopracitato si è quindi proceduto alla variazione della proposta urbanistica precisando per l'area di 920 mq da cedere gratuitamente al Comune la destinazione a parcheggio pubblico in luogo del verde pubblico, mentre per quanto attiene la possibilità di realizzazione della sopracitata rotatoria viabile, l'Ufficio Mobilità, con la nota prot. 7766 del 17.1.2014, ha comunicato di non ritenere sussistere le misure minime necessarie per potere realizzare tale opera;

il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di ventitré giorni dal 26/11/2013 al 19/12/2013, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 51 del 26/11/2013 e affisso all'Albo Pretorio dal 26/11/2013 al 19/12/2013 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 19/12/2013 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

la *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 15270 del 11/02/2014, registrata al Prot. comunale con il n. 22405 del 11/02/2014 ha trasmesso al Comune di Terni il *Nulla osta* sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 25 della L.R. 11/05;

la *1^ Circoscrizione "EST"*, il cui territorio è interessato dal Piano, non ha espresso il proprio parere richiesto in data 19/11/2013;

ai fini della definitiva approvazione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale, la ditta *Impresa Castellani e Gelosi S.r.l.* in allegato alla nota prot. 102522 del 17.7.2014, ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:

- *Relazione tecnica generale*;
- *Computo metrico estimativo – Elenco Prezzi*;
- *Tav 1 – Viabilità: Planimetria e particolari*;
- *Tav 2 – Viabilità: Profilo e sezioni*;
- *Tav 3 – Viabilità: Incrocio via Minestrini*;
- *Tav 4 - Reti fognature*;
- *Tav 5 - Reti illuminazione - Reti tecnologiche*;
- *Tav 6 - Posizionamento segnaletica*;

prevede sostanzialmente:

- la realizzazione della nuova viabilità costituita dalla bretella stradale che permetterà il collegamento diretto tra la strada di Rosaro con via Minestrini e dalla rotatoria su via Proietti Divi, comprensiva di impianto di pubblica illuminazione e segnaletica;

4

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

- la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico completo di illuminazione e segnaletica e di un'area a verde pubblico;
- la realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture a rete (idrica, fognaria bianca e nera, elettrica e di illuminazione, telecomunicazioni, gas);

il progetto, sottoposto all'esame dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, è stato quindi soggetto a diversi adeguamenti in base alle varie prescrizioni impartite relativamente agli aspetti esecutivi della viabilità, della segnaletica e delle infrastrutture a rete, ottenendo i relativi nulla osta/pareri favorevoli, l'ultimo dei quali in data 14.10.2016, con alcune ulteriori prescrizioni esecutive, che pur non comportando varianti al progetto, devono essere comunque recepite e osservate nel corso dei lavori e costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto stesso delle opere di urbanizzazione;

l'importo delle opere di urbanizzazione risultante dal Computo metrico estimativo ammonta a € 116.355,58; tale importo che potrà essere oggetto di scomputo dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria relativi ai Permessi di costruire, dovrà essere garantito con apposita fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Terni;

il Piano Attuativo in questione deve essere definitivamente approvato dal Consiglio Comunale unitamente al progetto delle inerenti opere di urbanizzazione;

Tutto ciò premesso.

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del PSD Riqualificazione del territorio e sistemi urbani Arch. C. Comello ai sensi dell'art. 49 D.Lgv. 267 del 18.8.2000 in data 21.02.2017;

Visto l'art. 134 del D.L. 267/2000.

Con votazione unanime

DELIBERA

❖ di proporre al Consiglio Comunale

di approvare il *Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PRG Parte Operativa del Comparto Bc (26) al voc. Rosaro – via Minestrini della ditta Impresa Castellani & Gelosi S.r.l.*, come emendato dal Consiglio Comunale, costituito dagli elaborati indicati in premessa e dallo schema di convenzione che ne costituisce parte integrante e sostanziale

di approvare il progetto delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano attuativo in questione, composto dagli elaborati in premessa specificati e dal fascicolo contenente i pareri favorevoli/nulla osta con prescrizioni dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

di dare atto che l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione costituisce titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori in esso previsti;

di annullare la precedente delibera G.C. n. 326 del 30.11.2016 di cui la presente è sostitutiva a tutti gli effetti;

5

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Ser. Leopoldo Di Girolamo

di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale;

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 18/08/2000;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONIGA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo
