



Adunanza del giorno 27.08.2013
N. 262

Oggetto:

Piano Attuativo di iniziativa privata per l'ampliamento della superficie commerciale presso il centro "Il Polo" fra via del Centenario e via del Rivo (ditta Immobiliare Collierolletta S.r.l.).
- APPROVAZIONE

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal **30 AGO. 2013**

TERNI **30 AGO. 2013**

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 alle Direzioni:

Urbanistica
- Uff. Contratti
- Attiv. Finanziarie
- Ass. Malatesta

L'anno duemilatredici il giorno ventisette del mese di agosto alle ore 10,15 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano:

PACI Libero. Assessore Del.
BENCIVENGA Luigi. Assessore
FABRINI Roberto. Assessore
RICCI Silvano. Assessore
PIERMATTI Sandro. Assessore

| Pres | Ass. |
|------|------|
| P | |
| P | |
| P | |
| P | |
| P | |

MALATESTA Marco. Assessore
GUERRA Simone. Assessore
TEDESCHI Daniela Assessore
BUCARI Stefano. Assessore
BARTOLINI Renato. Assessore

| Pres | Ass. |
|------|------|
| P | |
| P | |
| | A |
| 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:

la ditta *Immobiliare Collierolletta s.r.l.* ha presentato una proposta di Piano Attuativo per l'ampliamento della superficie commerciale presso il centro "Il Polo" fra via del Centenario e via del Rivo;

gli *immobili* oggetto della proposta di proprietà della ditta richiedente risultano distinti presso il Catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 68 partic. lle n. 197/sub 1-34-35-52-83-84-86, n. 856 sub 6-7-8-9-11, n. 1011 sub 1-2 e risultano compresi all'interno del P.R.G. del Comune di Terni approvato con Delib. C.C. n. 307/2008, con destinazione urbanistica di *Zone G attrezzature di interesse comune G2(E)* e compresi in un ambito soggetto a Studio unitario;

la *normativa di riferimento* per gli immobili in oggetto è quella relativa all'art. 20 (per gli aspetti relativi alle modalità di attuazione) e all'art. 124 (per le disposizioni relative alla destinazione urbanistica) delle N.T.A. del P.R.G.:

Art.20 Comparti e studi unitari

....(omissis) ...

- Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scampo degli oneri.
- Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE



parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto.

... (omissis) ...

Art.124 Zone G attrezzature di interesse comune (G2 e G2(A))

1.1. Nelle zone per attrezzature di interesse comune sono ammesse, con riferimento all'art.10 delle presenti norme, le seguenti destinazioni d'uso:

- Direzionali: 15, 16, 17;
- per esercizi pubblici e commerciali(nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale): 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30;
- per servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33, 34, 35, 36, 37, 45, 46,
- per servizi di quartiere: 48, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58.

1.2. Per le zone con tale destinazione incluse nelle zone industriali è inoltre prevista la facoltà di realizzare le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione ed i parametri delle zone per infrastrutture tecniche D4F di cui all'art.82 delle presenti norme.

2. La destinazione d'uso, per ogni zona, le quantità e le modalità di attuazione saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà, nel caso di intervento da parte di privati, eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.

3. Per gli edifici esistenti la cui cubatura ecceda quella prevista dall'indice di seguito indicato, in caso di intervento che muti la destinazione d'uso nell'ambito di quelle sopra elencate, è possibile il recupero delle volumetrie esistenti.

4. Nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) indice UF: 0.6 mq/mq; IP = 40% A = 20 alberi/ha Ar = 40 arbusti/ha.
- b) distanza minima dai confini: ml.5,00.
- c) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml. 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre;
- d) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM 02.04.'68 n.1444 e dell'art.29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992
- e) per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art. 30 e 34
- f) parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc. reali.
- g) parcheggi e spazi pubblici: a 100 mq. di superficie di pavimento degli edifici previsti, misurata al netto de muri perimetrali, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico. In tale calcolo non è compresa la superficie dei piani seminterrati o totalmente interrati se destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici e la superficie relativa ai volumi tecnici

.... (omissis)

10. Per la zona delimitata con comparto situata a Borgo Rivo denominata G2(E) è previsto un ampliamento di 1.600 mq e possono essere inoltre attuate le seguenti trasformazioni delle strutture esistenti:

1) l'attuale struttura destinata a parcheggio coperto può essere destinata a magazzini; 2) la sua copertura può essere destinata parte a parcheggio e parte a verde pubblico come indicato in planimetria; 3) può esser trasformata in commerciale la parte est dell'edificio con sovrastante parcheggio privato. Tali trasformazioni possono essere attuate solo a seguito di una ridefinizione dei rapporti convenzionali in essere con l'AC.

come previsto dall'art. 20 e in conformità a quanto stabilito nell'art. 124 (in particolare al punto 10) sopraesposti, con Determinazione Dirigenziale n. 1011 del 12.4.2011 è stato approvato lo *Studio Unitario del Comparto G2(E)* a B.go Rivo Centro commerciale "*Il Polo*", mentre con l'*atto convenzionale n. 37562 del 11.5.2011*, vengono ridefiniti (sulla base della delib. G.C. 534 del

2

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Giuliano

9.12.2010), i rapporti negoziali con l'Amm.ne Com.le circa le opere di urbanizzazione attualmente esistenti e realizzate in forza di passate convenzioni (n. rep. 29745 del 2.5.90, e n. rep. 32101 del 20.5.94);

lo Studio unitario riferito a tutto l'ambito denominato *Comparto G2(E)* a B.go Rivo Centro commerciale "*Il Polo*", in conformità a quanto stabilito allo specifico punto 10 dell'art. 124 delle NTA del PRG, prevede sostanzialmente:

- Nuova edificazione con localizzazione di attività commerciali e direzionali per una superficie massima di mq 1.600;
- il cambio della destinazione d'uso di alcuni locali esistenti da discoteca-palestra a commerciale per mq 2.096;
- il cambio della destinazione d'uso di alcuni locali esistenti da parcheggio coperto a magazzino;
- la corresponsione al Comune di Terni di un corrispettivo economico determinato in € 196.000,00 relativo alla superficie commerciale pari a mq 640 afferente i diritti edificatori del Comune di Terni all'interno dell'ambito soggetto a Studio unitario;
- la localizzazione di parcheggi sul piano copertura degli edifici;

in attuazione delle previsioni dello Studio Unitario è stato rilasciato il *Permesso di Costruire* n. 383 del 21.9.2011, con il quale viene previsto il cambio della destinazione d'uso del locale discoteca-palestra-magazzino a commerciale limitatamente a mq 900 e del parcheggio coperto a magazzino, la realizzazione di un ampliamento edificatorio limitatamente a mq 752 (mq 550 commerciale, mq 36 direzionale, mq 121 magazzini, mq 45 servizi), e la realizzazione degli standards urbanistici; complessivamente il P.d.C. individua mq 1.486,30 di superficie commerciale (550 + 900 + 1/3 magazzini);

poiché l'attuazione completa delle previsioni dello Studio unitario (realizzazione della ulteriore residua nuova edificazione pari a mq 848 mq e del cambio di destinazione d'uso in commerciale pari a mq 1.196), comporta la localizzazione all'interno del comparto di una superficie commerciale superiore al limite di mq 1.500 stabilito dall'*art. 16 della L.R. 31/97*, oltre il quale scatta l'obbligo di preventiva approvazione di specifico strumento urbanistico attuativo, la ditta proprietaria ha predisposto e presentato il Piano Attuativo richiesto dalla legislazione vigente;

ai fini della *verifica di assoggettabilità a VAS* dell'intervento commerciale previsto dal piano attuativo, la ditta *Immobiliare Collierolletta s.r.l.* ha inoltrato alla Direzione Urbanistica del Comune di Terni la *Relazione motivata* corredata dagli opportuni elaborati grafici tendente ad accertare la non necessità di procedimento di verifica ordinaria di assoggettabilità a VAS;

la *Conferenza dei Servizi* appositamente convocata dall'*Ufficio Gestione urbanistica*, per l'acquisizione dei pareri e delle valutazioni sulla *Relazione motivata* presentata dalla ditta proponente il, piano, dopo aver formulato nella seduta del 22.6.2012 alcune prescrizioni e osservazioni, ha poi espresso, nella seduta conclusiva del 2.7.2012 e sulla base delle delucidazioni fornite documentali e non, il parere favorevole circa la non necessità di sottoporre a VAS il piano attuativo;

con *Determinazione Dirigenziale* n. 1718 del 4.7.2012, il Dirigente all'Urbanistica, preso atto delle documentazioni fornite e del parere della Conferenza dei Servizi, ha quindi determinato la non necessità di sottoporre alla procedura di VAS il piano attuativo in questione, formulando altresì

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Giuliano

alcune prescrizioni al fine di un migliore inserimento ambientale dell'intervento previsto e che dovranno essere recepite e osservate nel progetto delle opere di urbanizzazione;

la proposta di piano attuativo costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica illustrativa;*
- *Dichiarazione di proprietà, Documentazione catastale;*
- *Documentazione fotografica*
- *Norme tecniche di attuazione;*
- *Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica*
- *Integrazione Microzonazione sismica;*
- *Inquadramento urbanistico - Tav. 1;*
- *Progetto interventi edilizi ammessi, aree da asservire - Tav. 2;*
- *Schemi tipologici di riferimento - Tav. 3;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Relazione motivata di non necessità di procedura VAS;*
- *Schema di convenzione;*

rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, prevede sostanzialmente:

- l'individuazione di tre ambiti di intervento funzionalmente autonomi (1, 2, 3);
- la realizzazione della nuova edificazione prevista dell'art. 124 delle NTA, per complessivi mq 848 dei quali mq 727 commerciali e di mq 121 di magazzini;
- la localizzazione stabilita dallo *Studio Unitario* e dall'*Atto convenzionale n. 37562 del 11.5.2011*, di mq 900 di commerciale e mq 296 a magazzini (complessivamente mq 1.196) presso i locali esistenti già utilizzati a discoteca-palestra;
- l'individuazione complessiva di mq 1.829 commerciali (la realizzazione di mq 640 dei quali dovrà avvenire secondo quanto stabilito con la Delib. G.C. n. 534/10);
- la realizzazione di mq 2.829,80 di parcheggi a uso pubblico (n. 110 posti auto) e di mq 591,80 di spazi a uso pubblico;
- la monetizzazione degli standards relativi alla superficie commerciale di mq 640;

l'intervento previsto dal piano attuativo, non rientra fra la casistica disciplinata dalla Delib. G.R. n. 738 del 5.7.2011 "Indirizzi e criteri per l'insediamento di attività commerciali" punto 5.2 dell'allegato A relativamente al recupero di aree degradate in quanto l'attuazione delle previsioni di piano attuativo non comportano l'insediamento di alcuna nuova struttura commerciale di tipo G, bensì il solo ampliamento del centro commerciale "*Il Polo*" già esistente;

la proposta di Piano Attuativo, ai sensi del 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/05, è stata inoltrata alla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* al fine dell'espressione del parere di competenza, emesso nella seduta del 5.12.2012 con parere favorevole;

il piano attuativo è stato adottato dalla *Giunta Comunale* con atto n. 53 del 06.03.2013 con il quale ha altresì espresso il proprio 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 favorevole espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* nella seduta del giorno 05.12.2012;

lo stesso Piano attuativo è stato quindi depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di quindici giorni dal 28.5.2013 al 12.6.2013, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 24 del 28.05.2013 e affisso all'Albo Pretorio dal 28.05.2013 al

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe *Aronica*

IL PRESIDENTE

Sra. *Luigi Di Girolamo*

12.5.2013 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 12.06.2013 non sono pervenute osservazioni/opposizioni:

la 2^a *Circoscrizione "Nord"*, il cui territorio è interessato dal Piano, non ha espresso il proprio parere, richiesto in data 20.5.2013;

la *ASL n. 4 - Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica* - con nota 74752 del 04.07.2013, acquisita dal Comune di Terni con prot. n. 98713 del 04.07.2013, ha comunicato il nulla osta sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 25 della L.R. 11/05;

ai fini della definitiva approvazione del piano attuativo, la ditta *Immobiliare Collerolletta s.r.l.* ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:

- *Relazione generale e costi opere di urbanizzazione;*
- *Sistemazioni esterne planimetria con particolari - tav. unica;*
- *Allaccio alla P.F. servizi igienici - tav. 1/unica;*
- *Relazione tecnica progetto impianto elettrico di illuminazione;*
- *Planimetria illuminazione parcheggi ...- tav. E7/unica;*
- *Pubblica illuminazione quadro elettrico trifase;*
- *Computo metrico estimativo impianto illuminazione;*
- *Planimetria segnaletica stradale - tav. unica;*

il progetto presentato prevede sostanzialmente:

- la realizzazione di parcheggi e spazi a uso pubblico (completi di impianti di pubblica illuminazione e segnaletica);
- la realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture a rete (reti idriche e fognarie, rete elettrica, gas, rete telefonica);

gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione, sono stati sottoposti all'esame dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, già in fase di rilascio dell'Autorizzazione unica, ottenendo i relativi nulla osta/pareri favorevoli con alcune prescrizioni, 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;

il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra menzionate, secondo il computo metrico estimativo, ammonta a € 212.858,32, e dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa di equivalente importo vincolata a favore del Comune di Terni; tale importo non potrà in alcun modo essere scomputato dagli oneri tabellari relativi ai nuovi permessi di costruire da rilasciarsi in attuazione del presente piano;

l'importo relativo alla monetizzazione da determinarsi sulla base di specifiche valutazioni della Direzione Patrimonio, dovrà essere introitata al cap. 2395 del Bilancio parte Entrate;

il piano attuativo deve essere approvato dalla Giunta Comunale, organo deliberante in base all'art. 89 c.2 della L.R. n. 8 del 16.9.2011, con apposito atto con il quale deve essere approvato anche il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al piano attuativo stesso, unitamente al relativo schema di convenzione che ne costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso progetto;

- Visti gli artt. 42,48, e 134, comma 4, D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

5

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

- Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dalla Dirigente della Direzione Urbanistica Arch. Carla Comello ai sensi ed agli effetti dell'art. 49, co. 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in data 22.08.2013;
- Visto il parere di regolarità contabile espresso ai sensi ed agli effetti dell'art. 49, co. 1, del D.Lgs.18.08.2000 n. 267, dal Dirigente della Direzione Attività Finanziarie Dott.ssa E. Contessa in data 26.08.2013 "Favorevole, dando atto che non comporta spesa per l'Ente".

Con voti unanimi

DELIBERA

1. **di approvare** il Piano Attuativo di iniziativa privata, per l'ampliamento della superficie commerciale presso il centro "Il Polo" fra via del Centenario e via del Rivo (ditta: *Immobiliare Collerolletta S.r.l.*) costituito dagli elaborati indicati in premessa;
2. **di approvare** il progetto delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del piano attuativo in questione, costituito dagli elaborati indicati in premessa e dal fascicolo contenente i pareri favorevoli/nulla osta con prescrizioni dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le;
3. **di dare mandato** all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale;
4. 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.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Archica

IL PRESIDENTE

Ser. Leopoldo Di Girolamo
