



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 19.11.2014

N. 133

L'anno duemilaquattordici il giorno diciannove del mese di novembre alle ore 10:00 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Vice Sindaco Dott.ssa Francesca Malafoglia o si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti Assessori:

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in loc. Piediluco. (Ditta: Lucarelli Michela) - ADOZIONE

Pres.	Ass.	Pres.	Ass.
P		P	
P			A
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 presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal **02 DIC. 2014**

LA GIUNTA COMUNALE

TERNI **02 DIC. 2014**

IL SEGRETARIO GENERALE
Giuseppe Aronica

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

TERNI
IL SEGRETARIO GENERALE

Premesso che:

la ditta *Lucarelli Michela* ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in loc. Piediluco;

la proposta riguarda immobili di proprietà del richiedente siti in loc. Piediluco, distinti presso il Catasto di Terni al Fg. 170 particelle n. 3-4-5-6;

il Piano Regolatore Generale del Comune di Terni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008, prevede relativamente agli immobili sopracitati la destinazione urbanistica di *Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi BbV(2)* per la quale la normativa di riferimento risulta costituita dall'art. 57 delle Norme Tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.:

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

OP-Art.57 Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))

IL PRESIDENTE
Dott.ssa Francesca Malafoglia
Francesca Malafoglia
Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:
- Urbanistica
- Ass. Andreani

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.

2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire a meno che non



Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01

Prot. **0169478** del 02/12/2014 ore 10:24

Tit. 010.010.002
Documento P - Registro Interno

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. ... (omissis)

11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne.

11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone:

a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1);

... (omissis) ...

b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2);

In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore.

È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11.

Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area.

Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi.

c) ... (omissis) ...

la proposta piano volumetrica presentata, costituita dai seguenti elaborati:

- A - Relazione tecnico illustrativa; Relazione ambientale su area vincolata;
- B - Documentazione catastale;
- C - Relazione geologica - Geotecnica - idrogeologica; Integrazione alla Relazione Geologica - Relazione di Microzonazione sismica;
- D - Norme Tecniche di Attuazione;
- E - Dichiarazione di conformità;
- F - Opere di urbanizzazione primaria, computo metrico, relazione tecnica;
- G - Schema di convenzione;
- H - Documentazione fotografica, ricostruzione tridimensionale
- Tav. 1: Stato attuale - planimetria catastale, stralcio di piano, piante, prospetti, sezioni;
- Tav. 2: Progetto - planimetrie del lotto, piante, prospetti, sezioni;
- Tav. 3: Progetto - tracciati schematici delle opere di urbanizzazione primaria;
- Verifica Assoggettabilità Semplificata

prevede:

- la demolizione dei fabbricati esistenti (uno residenziale e quattro adibiti a servizi della residenza) e di volumetria pari a mc 187,68;
- la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di n. 1 piani f.t. di mc 187,30;
- la monetizzazione delle aree relative agli standards urbanistici corrispondenti a mq 13,00 di spazi pubblici e 5 mq di parcheggi;

l'intervento proposto che prevede la demolizione e ricostruzione degli edifici attualmente esistenti, trova riferimento in quanto disposto al punto 11.1 dell'art. 57 relativo alla normativa di PRG

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ALONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

sopracitata, e si configura come un intervento di ristrutturazione urbanistica la cui attuazione è subordinata all'approvazione di specifico piano attuativo quale strumento urbanistico preventivo di attuazione;

le opere di urbanizzazione inerenti il piano, secondo quanto riportato nell'allegata *Relazione tecnica illustrativa*, consistono nel solo adeguamento degli allacci già presenti alle infrastrutture a rete esistenti, in quanto relativamente alle opere inerenti l'applicazione degli standards urbanistici quantificati in mq 13,00 di spazi pubblici e 5 mq di parcheggi e alle aree ove le stesse insistono ne è prevista la monetizzazione e il relativo importo deve essere corrisposto al Comune in sede di stipula della convenzione relativa al piano attuativo;

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 13.5.2014 con parere favorevole con la seguente prescrizione: *venga presentato il calcolo del fattore di amplificazione sismica F.A;*

l'integrazione richiesta dalla suddetta Commissione è stata presentata in data 15 maggio ed è stata ritenuta esauriente dal Geol. Paolo Paccara della Direzione Urbanistica come da nota prot. 72352 del 16.5.2014;

il Piano Attuativo in questione deve essere adottato dalla Giunta Comunale, organo deliberante in materia di piani attuativi ai sensi della L.R. 8/2011 (art. 89 p.2), pubblicato e infine approvato dal medesimo organo deliberante nei modi e tempi previsti dall'attuale legislazione in materia;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della Direzione Urbanistica Ing. R. Pierdonati, ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. d. lgs. 267 del 18.8.2000 in data 18.11.2014;

Tutto ciò premesso,

DELIBERA

- 1) di esprimere parere favorevole per gli aspetti idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, come prescritto dal 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/2005, con le prescrizioni impartite dalla Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seduta del 13.5.2014;
- 2) di adottare il Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in loc. Piediluco della Ditta Lucarelli Michela, costituito dagli elaborati specificati in premessa;
- 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.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia