



lb

COMUNE DI TERNI

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 17.6.2015

196

N.

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata del comparto residenziale in loc. Valenza, strada di Perticara compreso nell'ambito di perequazione urbanistica RES 69 (Ditta: Catozzi Paolo) - APPROVAZIONE

MALAFOGLIA Francesca  
 RICCARDI Carla  
 ARMILLEI Giorgio  
 ANDREANI Francesco  
 PIACENTI D'UBALDI Vittorio

Pres	Ass.
P	
P	
P	
P	
	A

FALCHETTI BALLERANI Cristhia  
 TEDESCHI Daniela  
 BUCARI Stefano  
 GIACCHETTI Emilio

Pres	Ass.
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 18 GIU. 2015

TERNI 18 GIU. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

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

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

la ditta *Catozzi Paolo* ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo d'iniziativa privata per immobili siti in loc. Valenza, strada di Perticara;

la proposta riguarda un'area di proprietà dei richiedenti distinta presso il Catasto Terreni del Comune di Terni al Fg. 183 partic.n. 355 che nel Piano Regolatore Generale del Comune di Terni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008, risulta individuata in un comparto compreso nell'ambito di perequazione urbanistica RES 69;

la normativa tecnica di riferimento per gli insediamenti residenziali di espansione compresi all'interno di zone perequative quale quello in oggetto, è quella di cui all'art. 24 e all'art. 64 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.:

## OP-Art.24 Perequazione

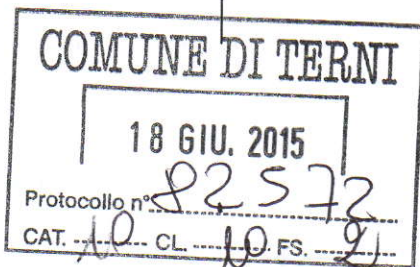
- Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.
- Sono individuati due distinti ambiti di perequazione:
  - Quello riferito agli insediamenti prevalentemente produttivi, limitato ai singoli comparti anche quando formati da aree non contigue, all'interno dei quali viene ridistribuita la potenzialità edificatoria individuata, proporzionalmente alle quote proprietarie;
  - Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto

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
- Ass. Andreani



Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq.

Tale indice applicato alla superficie territoriale di zona da perequare (Sz) contribuisce alla formazione delle potenzialità edificatorie massime individuate per ogni superficie edificabile privata (Se) dal PRG operativo. I comparti individuati dal piano sono l'unità minima di attuazione del criterio perequativo, in quanto è condizione necessaria il coinvolgimento di una quantità di superficie di zona da perequare pari a quella necessaria alla realizzazione della cubatura massima prevista dal piano, anche coinvolgendo aree esterne al comparto, così come precisato di seguito.

Nelle tavole di piano le aree esterne unitamente ai comparti coinvolti nel processo perequativo sono suddivise nelle seguenti categorie:

- a) aree collegate specificatamente ai singoli comparti;
- b) insiemi di aree collegate agli insiemi di comparti;
- c) aree per le quali il piano non definisce specifici vincoli di collegamento ai singoli comparti o agli insiemi degli stessi.

Nei casi b) e c) i promotori dei comparti individuano liberamente le aree esterne coinvolte nelle trasformazioni individuate dal piano, entro i limiti fissati dal piano stesso di cui al punto b).

3. La perequazione si attua attraverso un Piano attuativo che, tra l'altro determina:

- le condizioni e modalità di stralcio, qualora richiesto, delle volumetrie legali esistenti, dei loro lotti di pertinenza urbanistica ed il loro eventuale ampliamento in relazione all'area di proprietà coinvolta nel processo perequativo;
- i contenuti delle trasformazioni contestuali relative sia alle aree destinate alla edificazione privata che ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche incluse in ogni comparto;
- le eventuali trasformazioni delle aree destinate ai servizi ed infrastrutture esterne al comparto, che devono essere comunque cedute gratuitamente al Comune.

3.1. In caso di inerzia da parte dei proprietari privati o di parte degli stessi il Comune ha la facoltà di procedere alla formazione del consorzio dei proprietari di cui all'art.22 c.4 della LR n.11/2005. Qualora il Comune intenda avvalersi di tale facoltà per gli ambiti di perequazione di cui al comma 2.2, lettere b) e c) dovranno essere preventivamente individuate, con deliberazione della Giunta comunale, le aree esterne ai comparti coinvolte nel piano di trasformazione.

3.2. Fermo restando quanto sopra scritto, ai sensi dell'art.22 c.3 della LR n.11/2005, i proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili, della superficie territoriale del comparto e comunque della volumetria realizzabile possono presentare una proposta di Piano Attuativo riferita all'intero comparto che sia attuabile mediante stralci funzionali.

3.3. Al fine di agevolare l'attuazione del piano, nel caso non sia raggiunto almeno il 51% della volumetria di comparto, è inoltre possibile acquistare il differenziale di volumetria determinato dalle aree esterne, ricorrendo alla monetizzazione mediante corresponsione all'AC del controvalore dei diritti edificatori occorrenti per il raggiungimento della quota percentuale sopra detta.

3.4. Il piano attuativo deve contenere l'individuazione delle aree esterne al comparto necessarie per la formazione del 51% della cubatura massima realizzabile; le aree necessarie per formare la residua quota di cubatura devono essere comunque individuate e cedute e/o monetizzate prima del rilascio dei relativi permessi di costruire.

... (omissis) ...

#### OP-Art.64 Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

IF 1.0 mc/mq                      C1

... (omissis) ...

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizioni contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

---

5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc.); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).

6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.

... (omissis) ...

la proposta planovolumetrica, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnica illustrativa;*
- *Documentazione catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Rilievo celerimetrico – tav. 00;*
- *Progetto piani volumetrico/dati urbanistici – tav. 01;*
- *Tipologie profili – tav. 02;*
- *Planimetria aree da cedere – tav. 03;*
- *Localizzazione schematica delle opere di urbanizzazione;*
- *Relazione schematica delle opere di urbanizzazione e dei relativi costi;*
- *Relazione Geologica, Geotecnica e di Rischio Idraulico;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Schema di convenzione;*

sostanzialmente prevede:

- la realizzazione di un intervento edilizio residenziale di volumetria complessiva pari a mc 1.929,40, suddiviso in tre U.M.I. (UMI 1: edificio in linea di 2 piani f.t. + interr. di mc 1.698,40 - U.M.I. 2: mantenimento del fabbricato esistente di mc 75,60 + ampliamento per complessivi mc 231,00 - U.M.I. 3: sistemazione a verde pubblico per mq 490,50, realizzazione della viabilità interna per mq 329,50 e parcheggio pubblico di mq 77,60 su aree da cedere di superficie complessiva pari a mq 973,00);
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali privati (mq 236), localizzati nei piani interrati;
- la monetizzazione di mq 934 in applicazione delle norme sulla perequazione di PRG;

la proposta prevede altresì una leggera modifica dell'andamento della viabilità interna al comparto derivante dalla scelta di mantenimento del piccolo fabbricato esistente e dalla conseguente necessità di conferire a esso una porzione di area circostante;

per il Piano Attuativo in questione viene previsto il recupero delle acque piovane di cui al 3° c. dell'art. 9 della legge regionale 18/11/2008, n. 17, con l'istallazione di un serbatoio di 12.500 litri nella U.M.I. 1, ed uno della capacità di 3.600 litri nella U.M.I. 2, come previsto dalla L.R. sopra citata;

per il calcolo degli standard urbanistici inerenti le volumetrie e le superfici del P.A. in questione sono state applicate le disposizioni previgenti al Regolamento Regionale 25 marzo 2010, n. 7 in quanto ricorrono i presupposti di cui alla lettera c) del 2° comma dell'art. 25 del Regolamento sopra citato;

in base all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. punto 2.2 comma 2 "*I comparti individuati dal piano sono l'unità minima di attuazione del criterio perequativo, in quanto è condizione necessaria il coinvolgimento di una quantità di superficie di zona da perequare pari a quella necessaria alla realizzazione della cubatura massima prevista dal piano, anche coinvolgendo aree esterne al comparto*" relativamente agli aspetti perequativi del comparto che risulta di superficie complessiva

3

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

---

(Sz) pari a mq 2.574 (di cui mq 500 per verde pubblico GV e mq 320 per viabilità) e di edificabilità pari a mc 1.929,40 (superficie nucleo C1 mq 1.754 x i.f. 1.0 mc/mq + 10% increm. volumetrico), è necessario coinvolgere un'ulteriore superficie di mq 934 di aree esterne al comparto, al fine di garantire il rispetto dei criteri e dei parametri perequativi (superf. C1 x 0.5 mc/mq = superf. aree pubbliche x 0.5 mc/mq);

tale superficie aggiuntiva dovrà essere compensata economicamente all'Amministrazione Comunale dal soggetto attuatore ai sensi del p.3.3 dell'art. 24 citato, in fase di stipula della convenzione relativa al piano attuativo mediante corresponsione dell'importo determinato dalla competente Direzione Patrimonio;

il costo di massima delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, consistenti nei soli allacci alle infrastrutture a rete esistenti, secondo quanto riportato nell'allegata *Relazione schematica opere di urbanizzazione e dei relativi costi* è di circa € 64.000 ma dovrà essere specificatamente individuato in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione e garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni; 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 9.11.2011 con parere favorevole;

la *Giunta Comunale* con atto n. 200 del 06.06.2012 ha adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata del comparto residenziale in loc. Valenza strada di Perticara compreso nell'ambito di perequazione urbanistica RES 69, 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;

il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di quindici giorni dal 21.08.2012 al 05.09.2012, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 34 del 21.08.2012 e affisso all'Albo Pretorio dal 22.08.2012 al 06.09.2012 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 05.09.2012 non sono pervenute opposizioni;

che la *USL Umbria 4 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 93986 del 13.09.2012, registrata al Prot. comunale con il n. 137760 del 17.09.2012 ha trasmesso al Comune di Terni 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 da parte della Giunta Comunale, la ditta *Catozzi Paolo* ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:

- *Relazione tecnica generale;*
- *Planimetria generale aree da cedere - tav. 03;*
- *Computo metrico estimativo;*
- *Capitolato speciale di appalto;*
- *Relazione tecnica viabilità;*
- *Elaborato grafico viabilità - tav. 04;*
- *Computo metrico viabilità;*
- *Relazione tecnica infrastrutture a rete;*
- *Infrastrutture a rete esistenti - tav. 05a;*
- *Infrastrutture a rete di progetto - tav. 05b;*
- *Tavola integrativa L.13 - Reti fognanti - tav. U;*
- *Relazione tecnica energia;*

4

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

---

- Energia - tav. 06;
- Computo metrico energia;
- Relazione tecnica verde pubblico – arredo urbano;
- Verde pubblico – arredo urbano - tav. 07;
- Computo metrico verde pubblico – arredo urbano;
- Relazione tecnica segnaletica;
- Segnaletica - tav. 08;
- Computo metrico segnaletica;

che prevede sostanzialmente:

- la realizzazione della viabilità e del parcheggio pubblico comprensivo di impianto di pubblica illuminazione e segnaletica e la sistemazione delle aree a verde;
- la realizzazione degli allacci alle infrastrutture a rete esistenti (reti idriche e fognarie, rete elettrica, gas, rete telefonica);

gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione, sono stati preventivamente sottoposti all'esame dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, ottenendo i relativi nulla osta/pareri favorevoli talvolta 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 delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, secondo quanto riportato nel *Computo metrico estimativo* relativo alle opere di urbanizzazione è di € 81.345,91, tale importo dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni e potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria inerenti i Permessi di costruire;

il Piano Attuativo in questione deve essere approvato dalla Giunta Comunale, organo deliberante in materia di piani attuativi ai sensi della L.R. 8/2011, unitamente al relativo progetto delle opere di urbanizzazione;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della Direzione Urbanistica Arch. C: Comello, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del del D.Lgs. 18/08/2000, n.267, in data 16.6.2015;

Tutto ciò premesso.

Con voti unanimi

## D E L I B E R A

di approvare il Piano Attuativo di iniziativa privata del comparto residenziale in loc. Valenza, strada di Peticara compreso nell'ambito di perequazione urbanistica RES 69 (ditta Catozzi Paolo) costituito dagli elaborati specificati in premessa comprensivi dello schema di convenzione adeguato;

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;

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 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 18.8.2000;

\*\*\*\*\*

5

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Giuliano