



lb

COMUNE DI TERNI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 08.07.2015

213

N.

Oggetto: Piano Attuativo d'iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in loc. Toano (Ditta: *Palombi Fausta, Palombi Manlio*) - APPROVAZIONE

L'anno duemilaquindici il giorno otto del mese di Luglio alle ore 9,50 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Vice Sindaco Dott.ssa Francesca Malafoglia si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti Assessori:

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

Pres	Ass.
P	
	A
	A
P	
	A

FALCHETTI BALLERANI Cristhina
 TEDESCHI Daniela
 BUCARI Stefano
 GIACCHETTI Emilio

Pres	Ass.
P	
P	
P	
P	

Assiste il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Francesco Saverio Vista.

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 14 LUG. 2015

TERNI 14 LUG. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

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

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la ditta *Palombi Fausta, Palombi Manlio* ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in loc. Toano che interessa un comparto destinato a zona C verde urbano B (CB);

- la proposta riguarda gli immobili di proprietà del richiedente distinti presso il Catasto Terreni del Comune di Terni al Fg. 73 particelle n. 1124 - 1125/p 1234/p - 1313 - 1314 - 1317/p - 1318 per complessivi mq 3869,20 per una quota pari a circa il 73,45% della superficie e del valore catastale delle aree, mentre per la quota residua di proprietà (mq 870,60) appartengono a soggetti non promotori del piano (*Gregori Claudio - Gentileschi Delfina - Proietti Fiorella - Proietti Carla - Proietti Italo*) ma che pur a seguito di specifica comunicazione effettuata dal Comune di Terni in data 30.4.2013 (prot. 63696), non hanno manifestato la volontà di aderire alla proposta presentata;

- 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 C - verde urbano B (CB)*, per la quale la normativa di riferimento risulta costituita dall'art. 65 delle Norme Tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.:

Art.65 Zone C - verde urbano B (CB)

1. Le zone C di verde urbano B, CB, sono comprensori a carattere residenziale estensivo a margine del contesto urbano con consistente presenza di insediamenti esistenti sorti in attuazione di precedenti norme inerenti le zone agricole e sono destinati ad una edificazione a carattere estensivo.
2. In tali zone l'indice IF è 0.4 mc/mq.; in caso di attività produttive dismesse, oltre all'indice ammesso, è consentito recuperare le volumetrie esistenti fino ad un massimo del 10%.

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

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Urbanistica
- Contratti
- Ass. Andreani

COMUNE DI TERNI

14 LUG. 2015

Protocollo n°

35055

CAT. 10 CL. 1 FS. 2

Letto, approvato e sottoscritto

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

3. Per gli interventi sugli edifici esistenti si rinvia all'art. 101 e per le nuove edificazioni all'art. 102; nel caso di edifici esistenti per i quali l'indice ammesso consente esclusivamente un ampliamento, tale intervento è attuato con PA esteso al lotto di pertinenza.
4. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista esteso all'intera zona: il Consiglio Comunale, con delibera unica, individua, sulla base delle caratteristiche ambientali, presenza di servizi e infrastrutture, consistenza delle volumetrie esistenti, le zone CB per le quali l'attuazione può avvenire con intervento edilizio diretto; sono escluse da tale individuazione le zone sottoposte a vincolo ambientale di cui al DL n.42/2004.
5. Fino all'approvazione del PA è ammesso intervenire sugli edifici esistenti secondo le prescrizioni di cui agli artt. 94, 95, 96 e 98 delle presenti norme.
6. All'interno di ogni zona dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/ab.).
7. Gli interventi devono essere estesi alle urbanizzazioni intercluse o adiacenti ad ogni zona (viabilità e zone verdi) definendone le modalità di attuazione e la cessione gratuita all'AC; l'inclusione determina la partecipazione all'indice.
8. Per le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle inerenti le zone residenziali, e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.
9. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.
10. L'attuazione delle zone per insediamenti estensivi CB e delle adiacenti zone C e D2F individuate a Gabelletta a valle del nuovo tracciato del sistema ettometrico fino ai confini con il Comune di Sangemini, è sottoposta a preventiva approvazione di un programma urbanistico ai sensi dell'art.28 della LR n.11/2005.
11. Il comparto, in strada di Collerolletta, formato dall'area con tale destinazione, denominata CB(1), da aree con destinazione GV, FD4 e dalla viabilità di collegamento tra via del Centenario e strada di Maratta Alta deve essere attuato tramite PA di iniziativa pubblica, privata o mista.

- l'istanza trova riferimento in quanto stabilito al punto 4 dell'art. 65 sopracitato "L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista esteso all'intera zona":

la proposta planovolumetrica, composta dai seguenti elaborati:

- Tav. A: Relazione illustrativa; Relazione ambientale; N.T.A.;
- Tav. B: Relazione ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005;
- Tav. C: Documentazione catastale;
- Tav. D: Documentazione fotografica;
- Tav. E: Dichiarazione di conformità
- Tav. F: Relazione Geologica, idrogeologica, geotecnica e zoning ed integrazione;
- Tav. G: Schema di convenzione;
- Tav. 00: Stato di fatto;
- Tav. 01: Progetto

prevede:

- la realizzazione di un intervento residenziale di volumetria massima ammissibile pari a mc 1.702,45 (comprensiva dell'aliquota del 10% di cui al c.4 art. 55 N.T.A. ed eventualmente incrementabile del premio volumetrico in caso di interventi di sostenibilità ambientale);
- la suddivisione del piano in tre ambiti di intervento, Nucleo 1 (mc 630,83), Nucleo 2 (mc 688,56), Nucleo 3 (mc 383,06), dei quali i primi due sono di proprietà dei soggetti proponenti;
- la monetizzazione relativamente ai Nuclei di intervento 1 e 2, di n. 2 posti auto (25 mq) e di mq 94 di spazi pubblici (1 p.a. e mq 47 di spazi cadauno), e la localizzazione (o eventuale monetizzazione) relativamente al nucleo di intervento 3, di 1 posto auto e mq 27 di spazi pubblici;
- la messa a dimora all'interno del comparto di 40 essenze arboree di alto fusto e di 79 arbusti;
- la localizzazione dei parcheggi inerenti le costruzioni nel piano interrato destinato ad autorimessa e in superficie lungo la viabilità privata interna ai nuclei;

2

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Severino Vista

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

Per il Piano Attuativo in questione viene previsto il recupero delle acque piovane, di cui all'art. 84 del R.E., con l'istallazione di n. 1 cisterna della capacità di 18.000,00 litri nel nucleo di intervento 1, di n. 1 cisterna della capacità di 13.600,00 litri nel nucleo di intervento 2 e di n. 1 cisterna della capacità di 3.750,00 litri nel nucleo di intervento 3;

La corresponsione dell'importo relativo alla monetizzazione delle aree relative agli standards, da introitarsi al cap. 2395 del Bilancio parte Entrate, dovrà avvenire in sede di stipula della convenzione relativa al piano attuativo, sulla base di specifiche valutazioni della Direzione Patrimonio;

La *Giunta Comunale* con atto n. 243 del 31.7.2013 ha adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in loc. Toano che interessa un comparto destinato a zona C verde urbano B (CB), 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 nella seduta del 20.6.2013;

Il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di quindici giorni dal 26.11.2013 al 11.12.2013, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 51 del 26.11.2013 e affisso all'Albo Pretorio dal 27.11.2013 al 12.12.2013 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 11.12.2013 non sono pervenute opposizioni;

La *Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici* dell'Umbria con nota prot. 185593 del 24.12.2013, ha espresso il proprio *parere favorevole* di compatibilità paesaggistica;

La *USL Umbria 2 - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 42464 del 17.04.2014, registrata al Prot. comunale con il n. 59298 del 17.04.2014 ha trasmesso al Comune di Terni il *Nulla osta* sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 25 della L.R. 11/05;

Ai fini della definitiva approvazione del piano attuativo da parte della Giunta Comunale, la ditta *Palombi Fausta, Palombi Manlio* ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:

- *Relazione Tecnica;*
- *Computo metrico;*
- *Urbanizzazioni - tav. 01;*

che prevede sostanzialmente i soli allacci e adeguamenti alle infrastrutture a rete esistenti;

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 € 30.106,30; tale importo che non potrà essere oggetto di scomputo alcuno dagli oneri tabellari di urbanizzazione inerenti i Permessi di costruire, dovrà tuttavia essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni;

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 dell'art.49 del Decreto Lgs. n.267/00, in data 25.6.2015;

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

3

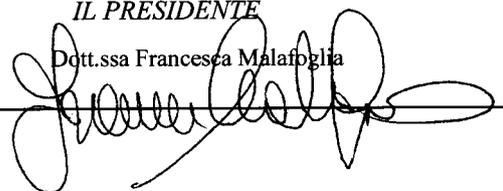
Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Saverio Vista

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia



Con voti unanimi

DELIBERA

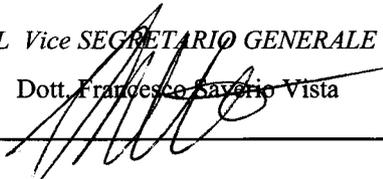
- 1) di approvare il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in loc. Toano che interessa un comparto destinato a zona C verde urbano B (CB) della ditta *Palombio Fausta e Palombi Manlio*, composto dagli elaborati specificati in premessa comprensivi dello schema di convenzione adeguato;
- 2) 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;
- 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.

4

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Savaric Vista



IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

