



Adunanza del giorno 09.09.2015

277

N. \_\_\_\_\_

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata per l'attuazione di un comparto residenziale in zona C verde urbano B (CB) in strada del Cerqueto. (Ditta Leonori-Ciaccolini) - APPROVAZIONE

L'anno duemilaquindici il giorno nove del mese di settembre alle ore 9,30 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	
P	
	A
P	
P	

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 29 SET. 2015

TERNI 29 SET. 2015

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

le ditte *Leonori Mauro, Leonori Silina, Ciaccolini Roberto*, hanno inoltrato una proposta di Piano Attuativo d'iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in strada del Cerqueto;

la proposta riguarda immobili di proprietà dei richiedenti distinti presso il Catasto Terreni di Terni al Fg. 699 p.lle n. 120 - 121 - 122 - 1031 - 1032 - 1033 - 1304 per complessivi mq 6.375,77 e una porzione di area di proprietà comunale pari a mq 132,47 distinta al Fg 69 particella n. 1195;

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%.
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

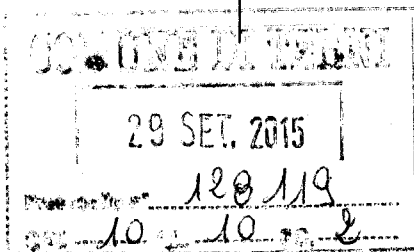
Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Urbanistica
- Uff. Contratti
- Ass. Andreani



Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

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.

la proposta planovolumetrica, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnico illustrativa;*
- *Fascicolo documentazione catastale;*
- *Rilievo fotografico dell'area;*
- *Stato di fatto;*
- *Progetto: Sedimi – Superfici – Cubature Destinazioni d'uso;*
- *Progetto: Standard – Parcheggi – Aree da cedere;*
- *Progetto: Standard recupero acqua piovana – Permeabilità del suolo - Alberature;*
- *Progetto: Planivolumetria;*
- *Progetto: Schemi tipologici;*
- *Progetto urbanizzazioni: Schema planimetrico;*
- *Progetto urbanizzazioni: relazione – previsione di massima dei costi;*
- *Aspetti geometrici e dimensionali – superfici;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Relazione geologica - geotecnica - idrologica;*
- *Dichiarazione di conformità del tecnico abilitato;*
- *Schema di convenzione;*

prevede:

- la realizzazione di un intervento residenziale di volumetria complessiva ammissibile pari a mc 3.382,03 (incrementabile del premio volumetrico in caso di sostenibilità ambientale di classe);
- la suddivisione dell'intervento in due Nuclei di attuazione;
- il mantenimento nel nucleo di intervento 1 del fabbricato esistente di volumetria di mc 674,68 con possibilità di ampliamento di mc 115,32, per una cubatura totale di mc 790,00
- la realizzazione nel nucleo di intervento 2 di 8 unità immobiliari comprese in 4 corpi di fabbrica, per una volumetria totale di mc 2592,03;
- la realizzazione dell'accesso viabile al nucleo mediante innesto dalla Strada del Cerqueto;
- l'individuazione di mq 139,54 di parcheggi a uso pubblico (n 9 p.a.);
- la realizzazione di mq 339,70 di verde pubblico sull'area di proprietà comunale presente sul lato N del comparto e adiacente la viabilità pubblica esistente;
- la messa a dimora all'interno del comparto di 74 essenze arboree di alto fusto e di 340 arbusti;

2

---

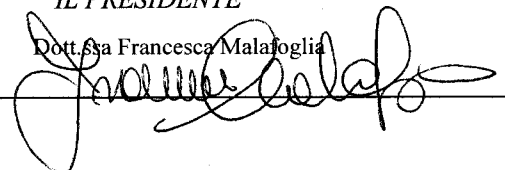
*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia



- la localizzazione dei parcheggi inerenti le costruzioni in superficie;

relativamente all'area di proprietà comunale compresa all'interno del comparto, essa risulta di superficie pari a mq 132,47, con potenzialità edificatoria (comprensiva dell'aliquota del 10%), pari a circa 58,28 mc, per cui sarà necessario, da parte della ditta attuatrice, acquisire i relativi diritti edificatori il cui importo dovrà essere appositamente individuato dalla Direzione Patrimonio e corrisposto all'Amm.ne Com.le in fase di stipula della convenzione;

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 6.686,10 litri nel nucleo di intervento 1, e di n. 8 cisterne per un totale di 30.581,10 litri nel nucleo di intervento 2;

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 21.5.2013 con parere favorevole;

la *Giunta Comunale* con atto n. 201 del 03.07.2013 ha adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata per l'attuazione di un comparto residenziale in zona C verde urbano B (CB) in strada del Cerqueto della ditta *Leonori-Ciaccolini*, esprimendo altresì parere favorevole ai fini idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, tenuto conto del parere espresso nella seduta del 21.5.2013 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 08.10.2013 al 23.10.2013 il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 44 del 08.10.2013 e affisso all'Albo Pretorio dal 09.10.2013 al 24.10.2013 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 23.10.2013 non sono pervenute opposizioni;

che la *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 2658 del 10.01.2014 registrata al Prot. comunale con il n. 4108 del 10.01.2014 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 *Leonori-Ciaccolini* ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:

- *Relazione, Computo metrico, Quadro economica;*
- *Planimetria Rete fognaria – tav. U.1;*
- *Planimetria Rete gas – tav. U.2;*
- *Planimetria Rete telefono – tav. U.3;*
- *Planimetria Rete elettrica – tav. U.4;*
- *Planimetria Rete idrica – tav. U.5;*
- *Planimetria Rete Pubblica Illuminazione – tav. U.6;*
- *Progetto strade e aree verdi – tav. U.7;*
- *Segnaletica Stradale – tav. U.8;*

che prevede sostanzialmente:

- l'individuazione di parcheggi a uso pubblico e di verde pubblico sull'area di proprietà comunale;
- la messa a dimora all'interno del comparto di essenze arboree di alto fusto e di arbusti;
- la realizzazione di tutte le infrastrutture a rete (reti idriche e fognarie, rete elettrica, gas, rete telefonica);

3

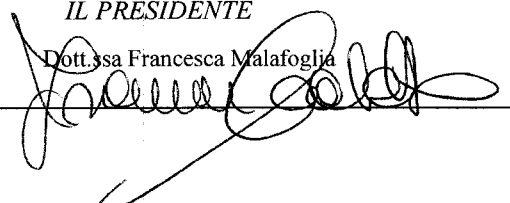
---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia



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 € 10.810,00; tale importo non potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione inerenti i Permessi di costruire ma dovrà comunque 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 progetto delle opere di urbanizzazione inerenti il piano stesso;

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 07.09.2015;

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

Tutto ciò premesso.

Con voti unanimi

### DELIBERA

1. di approvare il Piano Attuativo di iniziativa privata per l'attuazione di un comparto residenziale in zona C verde urbano B (CB) in strada del Cerqueto della ditta *Leonori-Ciaccolini*, composto dagli elaborati specificati in premessa comprensivi dallo schema di convenzione;
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 atto che l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione costituisce titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori in esso previsti;
4. di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale;
5. 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 SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

