



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 09.09.2015
N. 280

Oggetto: Programma Urbanistico di Gabelletta – Piano Attuativo per la realizzazione delle Zone CB, nuclei e3, e4, e5 (03-PA-032).
Esame osservazioni e 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**:

Pres	Ass.		Pres	Ass.
P		MALAFOGLIA Francesca	P	
P		RICCARDI Carla	P	
	A	ARMILLEI Giorgio	P	
P		ANDREANI Francesco	P	
P		PIACENTI D'UBALDI Vittorio		
		FALCHETTI BALLERANI Cristhia		
		TEDESCHI Daniela		
		BUCARI Stefano		
		GIACCHETTI Emilio		

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

La Giunta Comunale, con atto n. 42 del 18.02.15 ha deliberato di adottare il Piano Attuativo per la realizzazione delle Zone CB, nuclei e3, e4, e5 in località Gabelletta;

Lo stesso piano è stato depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di quindici giorni dal 07.04.15 al 22.04.15;

Il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 14 del 07.04.15 e all'Albo Pretorio online dal 07.04.15 al 22.04.15, inserito nel sito web comunale e ne è stata data notizia mediante pubblici manifesti e comunicati stampa;

Ai sensi della L.R. n. 1/2015, entro il termine previsto del 22.04.15, sono pervenute le seguenti osservazioni:

- Diomedì Alberto - prot.n. 53413 del 22.04.15;
- Diomedì Alberto - prot.n. 53415 del 22.04.15;
- Diomedì Alberto - prot.n. 53420 del 22.04.15;

Nei successivi dieci giorni non sono pervenute repliche;

Ai sensi dell'art. 56 della sopra citata legge regionale si è proceduto alla trasmissione del piano in oggetto alla Azienda U.S.L. competente con nota prot. n. 42209 del 31.03.15;

Con nota n.46326 del 16.04.15 l'Azienda U.S.L. Umbria 2 ha rilasciato il nulla osta sotto il profilo igienico sanitario specificando che gli immobili dovranno essere posti ad idonea distanza da eventuali fonti di inquinamento elettromagnetico;

La Direzione Urbanistica, esaminate le osservazioni giunte nei termini e nei contenuti appresso riportati, ha elaborato le seguenti proposte di parere:

1 - Osservazione prot. 53413 del 22.04.2015

Il geom. Alberto Diomedì, in qualità di tecnico incaricato dal sig. Giulivi Ugo, proprietario del terreno distinto al N.C.U. al foglio 46 part. 187 fa osservazione all'PA, chiedendo l'ampliamento del sedime di massimo ingombro previsto per il nuovo edificio, allegando una proposta planimetrica.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE
Giuseppe Aronica

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

Dott.ssa Francesca Malafoglia

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Urbanistica
- Ass. Andreani

COMUNE DI TERNI
24 SET. 2015
Protocollo n° 126552
SET 10 2015

Tale modifica al PA è dettata dal fatto che l'area fa parte della zona di espansione UI19, con potenzialità edificatoria di mc 2.602,26 + 10 %, considerata anche l'eventuale premialità edificatoria come per Legge e il numero massimo dei piani, il sedime individuato di massimo ingombro, risulta essere insufficiente per un razionale sviluppo degli interventi edilizi.

PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE all'accoglimento dell'osservazione con le seguenti motivazioni:

Anche se il sedime di massimo ingombro dei nuovi edifici, previsto nel disegno di piano per la UI9, garantisce l'impianto della cubatura edificabile di progetto compresi gli eventuali incrementi premiali, esso viene in parte ampliato per un più agevole posizionamento dei volumi. Viene comunque mantenuto lo sfalsamento in senso longitudinale delle aree di massimo sedime al fine di evitare l'avvicinamento degli stessi al filare arboreo (E7) interno all'UI9.

2 - Osservazione prot. 53415 del 22.04.2015

Il geom. Alberto Diomedi, in qualità di tecnico incaricato dal sig. Picchioni Pietro, proprietario del terreno distinto al N.C.U. al foglio 46 part. 198 e 1155/p e foglio 64 part. 97 fa osservazione al PA, chiedendo l'inserimento della part. 1155/p nel comparto UI13 e l'unione dei due sedimi edificabili a nord del unità di intervento UI13 che insistono sulle particelle 198 e 97, allegando delle planimetrie esplicative.

Tale modifica al PA è dettata dal fatto che l'intera area di proprietà, ricadente nelle part. 198 e 97 è inserita nella UI 13, mentre la part. 1155/p è inserita nella ZC7 dove costituisce una parte largamente minoritaria rispetto alle altre proprietà.

PARERE FAVOREVOLE all'accoglimento dell'osservazione con le seguenti motivazioni:

Viene modificato il perimetro del confine tra la UI13 e la ZC7 rivedendo le cubature risultanti per le singole zone e inoltre si ridefinisce l'area di massimo sedime all'interno della UI13, in modo da poter insediare più agevolmente le cubature previste. Tale modifica non contraddice il principio di rarefazione e sfalsamento dei corpi di fabbrica proprie del piano, teso a garantire la permeabilità visiva tra il nuovo tessuto edilizio e il contesto paesaggistico.

3 - Osservazione prot. 53420 del 22.04.2015

Il geom. Alberto Diomedi, visionato il PA formula le seguenti osservazioni, chiedendo chiarimenti su alcuni aspetti formali e procedurali:

- 1- Edifici non residenziali esistenti – per tali edifici, non valutati nelle volumetria ammissibile, non sono state impartite prescrizioni, mentre sarebbe opportuno individuare le categorie di intervento ammissibili
- 2- Zone di completamento (ZC) e di espansione (UI) – non risulta chiara la distinzione normativa fra le due zone né è individuabile lo specifico articolo nelle NTA di piano.
- 3- Studio Unitario – nella classificazione delle opere di urbanizzazione per reperimento degli standard di parcheggi e verde, individuate come pubbliche-private di uso pubblico e il loro eventuale scorporo degli oneri concessori.

Inoltre nel caso di proposte di intervento che non riguardano l'intera UI, sia opportuno prescrivere i criteri di individuazione delle aree per standard, specificando se lo studio unitario deve o meno essere sottoscritto da tutti i proprietari o da solo i proprietari proponenti e i limiti prescrittivi che lo studio unitario riveste, nei confronti di chi interviene successivamente.

PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE all'accoglimento dell'osservazione con le seguenti motivazioni:

Gli articoli 4 e 5 delle NTA sono stati integrati, in modo da poter esplicitare meglio le possibilità di intervento sia nelle zone di espansione che in quelle completamento e in particolare per quanto riguarda gli edifici esistenti non residenziali a seconda delle zone dove ricadono.

Per quanto riguarda le zone soggette a studio unitario, il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera Unità di intervento, come esplicitato nelle NTA del PRG Parte Operativa, per quanto riguarda lo scomputo degli oneri concessori sono concessi solo per le aree destinate a servizi.

2

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe RONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

Considerato che sono state inoltre apportate alcune modifiche d'ufficio alle NTA per permettere una operatività e una chiarezza nella gestione del PA.

Preso atto che con la presente proposta non si determinano impegni di spesa, né si determinano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, per cui non è richiesto il parere di regolarità contabile, in conformità all'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.

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 03.09.2015;

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

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Di fare proprie le proposte di parere per le osservazioni giunte nei termini e le modifiche d'ufficio alle NTA come elaborate dalla Direzione Urbanistica;
2. Di approvare il Piano Attuativo per la realizzazione delle Zone CB, nuclei e3, e4, e5 in località Gabelletta, composto dai seguenti elaborati modificati a seguito del parere sulle osservazioni e le variazioni d'ufficio alle NTA:
 - Relazione illustrativa
 - Norme tecniche di attuazione
 - Relazione opere di urbanizzazione
 - Schema convenzione
 - Relazione geologica – sismica – idrogeologica geomorfologica idraulica: zone CB nuclei e3 e4 e5
 - TAV.1 INQUADRAMENTO GENERALE ZONE CB – NUCLEI e3 –e4- e5
 - TAV.2 RILIEVO FOTOGRAFICO ZONE CB – Nucleo e3
 - TAV.3 RILIEVO FOTOGRAFICO ZONE CB – Nucleo e4 –e5
 - TAV.4 STATO DI CONSERVAZIONE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI - NUCLEI e3 –e4- e5
 - TAV.5 CALCOLO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLE ZONE CB – Zona CB nucleo e3
 - TAV.6 CALCOLO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELLE ZONE CB – Zona CB nuclei e4 – e5
 - TAV.7 INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI DI ESPANSIONE, DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO E DI CONSERVAZIONE - Zona CB nucleo e3
 - TAV.8 INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI DI ESPANSIONE, DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO E DI CONSERVAZIONE - Zona CB NUCLEO e4 –e5
 - TAV.9 ORGANIZZAZIONE DELLA MOBILITA'
 - TAV.10 SIMULAZIONE PROGETTO ZONE CB – NUCLEO e3
 - TAV.11 SIMULAZIONE PROGETTO ZONE CB – NUCLEI e4 –e5
 - TAV.12 CALCOLO E VERIFICA DELLA PERMEABILITA' E DELLA DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA, ZONE CB NUCLEI e3- e4- e5
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.

3

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Dott.ssa Francesca Malafoglia