



1b

COMUNE DI TERNI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 13.10.2015N. 317

N. _____

Oggetto: Opere di urbanizzazione inerenti un intervento edilizio commerciale ricettivo presso l'area ex Camuzzi in via Lombardia (ditta Camuzzi costruzioni s.r.l.) - APPROVAZIONE

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal

15 OTT. 2015

TERNI: 5 OTT. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

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
- Contratti
- Ass. Andreani

COMUNE DI TERNI

15 OTT. 2015

Protocollo n°

137195

CL. 10 SC. 2

L'anno duemilaquindici il giorno tredici del mese di ottobre alle ore 10,00.... 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	
	A

FALCHETTI BALLERANI Cristhia
TEDESCHI Daniela
BUCARI Stefano
GIACCHETTI Emilio

Pres	Ass.
P	
P	
	A
P	

Assiste il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Francesco S. Vista Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

la ditta *Camuzzi costruzioni S.r.l.* ha presentato un progetto edilizio per la realizzazione di un intervento commerciale ricettivo che interessa l'area ex Camuzzi gazometri in via Lombardia;

la proposta progettuale riguarda l'attuazione dell'UMI 2 del comparto di trasformazione urbanistica dell'area ex Camuzzi Gazometri, così come previsto dal vigente strumento urbanistico *Studio unitario dell'area Bosco e piano attuativo relativo alle zone di trasformazione urbanistica*, approvato con delib. di C.C. n. 141 del 20.6.2011;

le aree e gli immobili complessivamente interessati dalla proposta sono di proprietà della ditta richiedente (Fg. 109 particelle n. 53-54-55-56-57-58-151-266-267-322 per una superficie pari a mq 13.600), di *Acciai Speciali Terni S.p.a.* ma "nelle disponibilità dell'A.C." (Fg 109 particelle n. 155-388), oltre a due unità catastali (Fg 109 partic. 184 - 227) consistenti in porzioni di murature di proprietà comunale e a una porzione di via Lombardia adibita a viabilità pubblica per una superficie pari a mq 1.630;

la normativa di riferimento per l'intervento in oggetto, è quella relativa all'art. 11 delle N.T.A. relative al sopracitato strumento urbanistico:

**ART.11 TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO
SOGGETTE A PLANOVOLUMETRICO (UMI 1-2)**

- Nella tav. 9 di piano, sono individuate come UMI 1 e UMI 2 le zone di trasformazione la cui attuazione avviene con intervento edilizio diretto con convenzione accessiva, tramite planovolumetrico, in conformità alle previsioni contenute nella planimetria di piano; il planovolumetrico è approvato dalla G.C. unitamente alla convenzione.
- Nell'ambito del sedime massimo di nuova edificazione di ciascuna UMI, la giacitura dei nuovi fabbricati può essere

Letto, approvato e sottoscritto

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

aumentata o ridotta per esigenze architettoniche o funzionali, nel rispetto degli allineamenti principali sulle strade e/o sugli spazi pubblici o di uso pubblico. Le altezze delle pensiline relative ai fabbricati I-L-C-G sul fronte interno verso la piazza devono essere uguali e comprese fra ml 5 e 10 ml.

3. Delle indicazioni contenute nella tavola n. 9 sono da considerarsi vincolanti:

– gli allineamenti sui fronti stradali e/o sugli spazi pubblici o di uso pubblico per i primi 2 livelli

– la superficie massima realizzabile, quando indicata;

– il numero massimo dei piani;

– l'altezza massima.

4. Gli elaborati dei Progetti planovolumetrici devono comunque indicare e precisare:

a) l'altimetria;

b) la viabilità e i parcheggi;

d) la sistemazione delle aree verdi;

e) la superficie costruibile e la sua esatta distribuzione all'interno del Piano.

f) le aree da riservare agli usi pubblici e verifica del rispetto degli standards di legge;

g) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

5. Il progetto delle opere di urbanizzazione, del verde, degli spazi pubblici e di uso pubblico, compresi all'interno di ogni singola UMI è eseguita secondo le prescrizioni di massima contenute negli elaborati del P.P., con costi a carico dei soggetti interessati all'attuazione. Tali costi sono scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria.

6. Il progetto e la realizzazione del tratto di viabilità di PRG parallelo alla linea ferroviaria non compreso all'interno delle UMI è a carico del primo soggetto attuatore di una delle due UMI. Il costo per la realizzazione è scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

7. ... (omissis) ...

8. UMI 2

- Superficie massima realizzabile: mq .8.000;

- Destinazioni d'uso ammesse:

-Centri espositivi, centri di produzione artistica

-Attività direzionali

-Pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)

-Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)

-Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati

-Ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.)

-Attività ricettive alberghiere, extralberghiere e residenze temporanee turistiche

-Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq.

-Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria

-Istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, e simili

-Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili

-Teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi (struttura polivalente e multifunzionale per almeno 5.000 posti da realizzarsi previo assenso del CC)

-Centri di promozione sociale e formazione

-Laboratori artigianali di quartiere

-Parcheggi secondo le norme vigenti; in aggiunta devono essere realizzati 100 posti macchina.

-I parcheggi possono essere realizzati interrati, nelle aree destinate a parcheggi fuori terra e sulla copertura dei fabbricati

in base al 1° comma della normativa sopra riportata, l'attuazione degli interventi relativi all'UMI 2 in oggetto, risulta subordinata all'approvazione da parte della Giunta Comunale di un preventivo planovolumetrico e alla

2

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Saverio Vizza

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

stipula della convenzione accessiva per la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle relative opere di urbanizzazione;

in conformità a quanto disposto, la ditta *Camuzzi costruzioni S.r.l.* ha presentato la proposta planovolumetrica, che prevede sostanzialmente:

- la demolizione di tutti i manufatti edilizi esistenti;
- la realizzazione di un complesso edilizio costituito da una piastra commerciale di mq 3.000 (mq 2.300 commerciale, mq 700 magazzino) di h max pari a m. 10 e da un sovrastante edificio a torre destinato a attività ricettive e paracicettive (residence) di ulteriori 17 piani e con altezza massima complessiva pari a m. 60;
- la sistemazione della viabilità esistente e la realizzazione di quella prevista dal piano;
- la sistemazione di un'area di mq 4.550 a verde pubblico attrezzato e la realizzazione di spazi pedonali pubblici o di uso pubblico;
- la realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture a rete comprensive della pubblica illuminazione;
- la realizzazione di un tracciato provvisorio di allaccio al parcheggio esistente area ex Bosco;
- il differimento nel tempo dell'attuazione complessiva dell'intervento mediante tre fasi di intervento:
 1. prima fase con l'immediata realizzazione della piastra commerciale di 2.000 mq e l'individuazione di 153 p.a. pubblici/uso pubblico + 125 p.a. privati di cui 20 pertinenziali;
 2. fase intermedia con l'ampliamento di ulteriori mq 1.000 della piastra commerciale e l'individuazione di 167 p.a. pubblici/uso pubblico + 300 p.a. privati di cui 43 pertinenziali;
 3. fase conclusiva con la realizzazione dell'edificio a torre e delle dotazioni complessive di 261 posti auto pubblici/uso pubblico ubicati al p. interrato, al piano terra e al piano copertura di 320 posti auto privati di cui 98 pertinenziali, al primo e secondo piano interrato;

relativamente alle aree di cui al Fg 109 particelle n. 155-388, di proprietà dei soggetti non promotori della proposta (*Acciai Speciali Terni S.p.a.*), viene specificato che l'Amm.ne Com.le ha titolo a intervenire in forza del sussistente comodato d'uso del 5.7.2013 (prot. 99181) il quale consente al Comune di disporre degli immobili per il seguente scopo: "attuazione delle previsioni urbanistiche nell'ambito del Piano attuativo di iniziativa pubblica per la trasformazione urbanistica dell'area denominata "ex Camuzzi", che comprende anche "l'abbattimento del fabbricato esistente ... fg. 109 partic. n. 155 sub 1 e 2";

relativamente alla porzione di via Lombardia interessata dall'ambito di intervento convenzionato, parte di essa pur sussistendo nello stato di fatto attuale di viabilità pubblica da un periodo più che trentennale, non risulta attualmente in tal senso definita nella mappa catastale del Comune di Terni, pur essendo già stata destinata all'acquisizione gratuita al Patrimonio Comunale in forza della convenzione n. 18210 del 16.3.1973, è in corso il riconoscimento di proprietà da parte del Comune di Terni, ai fini della sua acquisizione al Patrimonio Comunale e il suo inserimento fra la viabilità pubblica;

il progetto planovolumetrico per la realizzazione di un intervento commerciale ricettivo che interessa l'area ex Camuzzi gazometri in via Lombardia della ditta *Camuzzi costruzioni S.r.l.* è stato approvato dalla G.C. con deliberazione n. 50 del 12.2.2014, ferma restando la necessità di procedere con successivo atto da parte dello stesso organo deliberante, all'approvazione dello schema di convenzione accessiva di cui al 1° c. art. 11 NTA, e del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

a tal fine, la ditta *Camuzzi costruzioni S.r.l.* ha presentato all'Amm.ne Com.le il progetto delle opere di urbanizzazione composto da:

- *Relazione generale o.u. sintesi costi* – elab. A;
- *Computo metrico* – elab. B;
- *Planimetria Stato di fatto* – tav. 1;
- *Planimetria di progetto: piano terra* – tav. 2;

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice ~~SECRETARIO~~ GENERALE

Dott. Francesco Saverio Vista

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Matafoggi

- *Relazione viabilità* – elab. C;
- *Computo metrico viabilità* – elab. D;
- *Viabilità – analisi dei prezzi* – elab. D-bis;
- *Planimetria di progetto: aree da cedere e/o da asservire* – tav. 6;
- *Planimetria di progetto viabilità* – tav. 7;
- *Relazione Rete idrica* – elab. G;
- *Computo metrico Rete idrica* – elab. H;
- *Planimetria di progetto Rete idrica* – tav. 8;
- *Relazione Rete gas* – elab. E;
- *Computo metrico Rete gas* – elab. F;
- *Planimetria di progetto Rete gas* – tav. 9;
- *Relazione Rete acque nere* – elab. I;
- *Computo metrico Rete acque nere* – elab. L;
- *Planimetria di progetto Rete acque nere* – tav. 10;
- *Relazione Rete acque bianche* – elab. M;
- *Computo metrico Rete acque bianche* – elab. N;
- *Smaltimento acque bianche – analisi dei prezzi* – elab. N bis;
- *Planimetria di progetto Rete acque bianche* – tav. 11;
- *Relazione Rete MT/BT, Pubblica Illuminazione, Telecom* – elab. O-P;
- *Computo metrico Rete MT/BT, Pubblica Illuminazione, Telecom* – elab. Q-R-S;
- *Pubblica illuminazione-analisi dei prezzi* – elab. R-bis;
- *Pubblica illuminazione-calcolo illuminotecnico* – elab. R-tris
- *Rete elettrica* – tav. 12;
- *Rete Pubblica Illuminazione* – tav. 13;
- *Rete Telecomunicazioni* – tav. 14;
- *Relazione Area a verde* – elab. T;
- *Computo metrico Area a verde* – elab. U;
- *Analisi dei prezzi* – elab. U-tris;
- *Richiesta abbattimento per pubblica utilità di tre tigli;*
- *Rilievo delle alberature presenti nell'area* – tav. 15-A;
- *Progetto del verde* – tav – 15B;
- *Computo metrico Segnaletica stradale* – elab. V;
- *Progetto Segnaletica stradale* – tav. 16;
- *Progetto Impianto di irrigazione* – tav. 17;
- *Computo metrico Impianto Irrigazione* – elab. Z;

che prevede:

- la sistemazione della viabilità esistente e la realizzazione di quella prevista dal piano, nonché di un tracciato provvisorio di allaccio al parcheggio esistente area ex Bosco;
- la sistemazione di un'area a verde pubblico attrezzato e la realizzazione di spazi pedonali pubblici o di uso pubblico;
- la realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture a rete comprensive della pubblica illuminazione;

gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione, sono stati preventivamente sottoposti all'esame dei competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale ottenendo i relativi nulla osta/pareri favorevoli 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;

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Saverio Vista

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malfoglia

il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra menzionate, come risultante dai computi metrici allegati al relativo progetto, ammonta a € 811.817,33 dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa di equivalente importo vincolata a favore del Comune di Terni e potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria afferenti i permessi di costruire limitatamente alle opere che interessano aree di proprietà pubblica o da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le di importo pari a € 589.304,57;

si rende pertanto necessario approvare da parte della G.C. il progetto delle opere di urbanizzazione inerenti l'intervento edilizio commerciale ricettivo che interessa l'area ex Camuzzi gazometri in via Lombardia della ditta *Camuzzi costruzioni S.r.l.*, unitamente allo schema di convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto stesso;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dalla Dirigente della Direzione Urbanistica Arch. C. Comello, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., in data 12.10.2015;

Visto l'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000;

Tutto ciò premesso.

Con voti unanimi

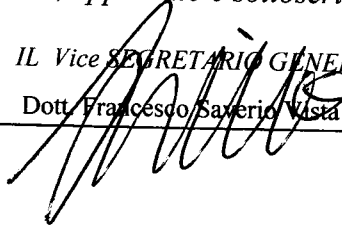
DELIBERA

1. di approvare il progetto delle opere di urbanizzazione inerenti l'intervento edilizio commerciale ricettivo dell'area ex Camuzzi gazometri in via Lombardia della ditta *Camuzzi costruzioni S.r.l.*, composto dagli elaborati in premessa specificati e dal fascicolo contenente i pareri favorevoli/nulla osta con prescrizioni dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le, unitamente allo schema di convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto stesso;
2. di dare atto che l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione costituisce titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori in esso previsti;
3. di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale;
4. Con separata ed unanime votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L.L. D.Lgs 267 del 18.08.2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Saverio Vasta



IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

