



Adunanza del giorno 28.10.2015

N. 337

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in loc. Piediluco. (Ditta: Lucarelli Michela) - APPROVAZIONE

L'anno duemilaquindici il giorno ventotto del mese di ottobre alle ore 10:10 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.
MALAFIOLIA Francesca	P		FALCHETTI BALLERANI Cristhina	P	
RICCARDI Carla		A	TEDESCHI Daniela		A
ARMILLEI Giorgio	P		BUCARI Stefano	P	
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio		A			

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

la ditta *Lucarelli Michela* ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in loc. Piediluco;

la proposta riguarda immobili di proprietà del richiedente siti in loc. Piediluco, distinti presso il Catasto di Terni al Fg. 170 particelle n. 3-4-5-6;

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 B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi BbV(2)* per la quale la normativa di riferimento risulta costituita dall'art. 57 delle Norme Tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.:

**OP-Art.57** *Zone B - insediamenti residenziali di conservazione dei volumi (BbV, BbVn., Bb(0)4, Bb(n.)c e BbV(n.))*

1. Nelle zone di conservazione dei volumi BbV è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti nonché l'ubicazione; nei casi in cui non sia stata raggiunta la saturazione dell'indice di edificabilità o non siano stati realizzati gli ampliamenti previsti dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso il completamento fino al raggiungimento della cubatura massima ammessa calcolata nel rispetto degli allineamenti e sedimi edificabili ad essi relativi. L'utilizzazione delle aree inedificate deve portare ad una corretta e completa attuazione del piano; l'individuazione dei lotti, in relazione agli edifici esistenti ed alle relative aree di pertinenza o collegate risultanti al momento dell'adozione del Nuovo PRG, non deve comportare un incremento della volumetria prevista per ciascun nucleo.
2. Qualora si debba procedere alla demolizione e ricostruzione degli edifici, fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle sovrapposizioni ed in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal **- 2 NOV. 2015**

TERNI **- 2 NOV. 2015**

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
- Edilizia
- Uff. Contratti
- Ass. Andreani

COMUNE DI TERNI

**- 2 NOV. 2015**

Protocollo n° 145655

CAT. 10 CL. 10 FS. 2

demolire a meno che non siano assentite in via di sanatoria edilizia; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

3. Nel caso di edifici ricadenti in parte in zona di rispetto, in caso di demolizione, la volumetria consentita dovrà essere concentrata nell'area edificabile restante.

4. ... (omissis) ...

11. Per la zona di Piediluco le aree di conservazione dei volumi esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni:

11.1. Nelle zone di conservazione è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti. Qualora si debba procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione degli edifici, la volumetria consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture aggiunte all'edificio da demolire; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti.

11.2. Le aree a giardino devono essere mantenute a verde con la conservazione ed il restauro di eventuali elementi architettonici di pregio presenti, possono essere usate per attività a servizio della residenza ed anche a servizio di attività commerciali o turistiche; sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione delle sistemazioni esterne.

11.3. Il PRG nella zona di Piediluco, oltre a quanto sopra detto distingue le seguenti sottozone:

a) Sottozona a destinazione esclusivamente residenziale BbV(1);

... (omissis) ...

b) Sottozona a destinazione mista residenziale e commerciale BbV(2);

In questa sottozona che comprende gli edifici lungo il corso principale, il piano ammette attività commerciali, direzionali e turistiche, realizzabili anche in deroga alle normative vigenti di settore.

È consentito effettuare gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 11.

Negli spazi urbani nei quali viene individuata la preesistenza di edifici di cui si rende possibile la ricostruzione o permangono aree inedificate di cui si ritiene necessaria la ristrutturazione urbanistica al fine di ripristinare o riorganizzare la continuità del fronte e/o il carattere del tessuto urbano o del nucleo abitato, è consentito realizzare nuove costruzioni nel rispetto delle dimensioni, degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti dell'area.

Al fine di incentivare e riqualificare le attività commerciali e turistiche per gli edifici prospicienti il corso principale, è consentito realizzare al piano terra, nella zona a monte degli stessi, un ampliamento pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 60 mc. Tale ampliamento, consentito una sola volta, deve essere destinato esclusivamente per attività, turistico-commerciale o per loro servizi.

c) ... (omissis)

la proposta piano volumetrica presentata, costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnico illustrativa, Relazione ambientale su area vincolata* – elab. A;
- *Documentazione catastale* – elab. B;
- *Relazione geologica Geotecnica Idrogeologica, Integrazione, Microzonazione sismica* – elab. C;
- *Norme Tecniche di Attuazione* – elab. D;
- *Dichiarazione di conformità* – elab. E;
- *Opere di urbanizzazione primaria, Computo metrico, Relazione tecnica* – elab. F;
- *Schema di convenzione* – elab. G;
- *Documentazione fotografica, Ricostruzione tridimensionale* – elab. H;
- *Stato attuale – planimetria catastale, stralcio di piano, piante, prospetti, sezioni* – tav. 1;
- *Progetto – planimetrie del lotto, piante, prospetti, sezioni* – tav. 2;
- *Progetto – tracciati schematici delle opere di urbanizzazione primaria* – tav. 3;
- *Verifica Assoggettabilità Semplificata*

prevede:

- la demolizione dei fabbricati esistenti (uno residenziale e quattro adibiti a servizi della residenza) e di volumetria pari a mc 187,68;
- la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di n. 1 piani f.t. di mc 187,30;
- la monetizzazione delle aree relative agli standards urbanistici corrispondenti a mq 13,00 di spazi pubblici e 5 mq di parcheggi;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

l'intervento proposto che prevede la demolizione e ricostruzione degli edifici attualmente esistenti, trova riferimento in quanto disposto al punto 11.1 dell'art. 57 relativo alla normativa di PRG sopracitata, e si configura come un intervento di ristrutturazione urbanistica la cui attuazione è subordinata all'approvazione di specifico piano attuativo quale strumento urbanistico preventivo di attuazione;

essendo il piano attuativo proposto già ricompreso nell'ambito delle *Zone di Protezione Speciale Z.P.S.* di cui all'art. 13 della L.R. 27/2000, si è resa necessaria la procedura finalizzata alla Valutazione di incidenza da parte della Regione Umbria la quale tramite la Determinazione Dirigenziale n. 10653 del 20.12.2012 ha espresso una *Valutazione di incidenza favorevole sotto il profilo degli effetti diretti e indiretti del piano sugli habitat e sulle specie per le quali il sito è stato individuato a condizione che l'area liberata dalla demolizione dei fabbricati venga riqualificata;*

inoltre, allo scopo di valutare se le previsioni del Piano Attuativo possono avere o meno un impatto significativo sull'ambiente, come richiesto dalla normativa per tali zone, la ditta attuatrice ha predisposto il *Rapporto preliminare per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)*, inoltrandolo in data 27.9.2011 (prot. 139468) presso l'Autorità competente individuata nell'*U.O. Attuazione PRG Pianificazione pubblica* della Direzione Urbanistica del Comune di Terni;

tale *Rapporto preliminare* redatto in riferimento a specifiche analisi ambientali e socio economiche è stato sottoposto all'esame e alle valutazioni dell'apposita Conferenza dei Servizi, la quale nella seduta del 28.8.2013, ha concluso i lavori di verifica dichiarando l'intervento in oggetto Non assoggettabile a Valutazione ambientale strategica di cui alla L.R. 12/10;

la *Giunta Comunale* con atto n. 133 del 19.11.2014 ha adottato il *Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica di edifici residenziali in loc. Piediluco*, ditta Lucarelli Michela, 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 13.5.2014 e dal Geol. Paolo Paccara in merito alla richiesta integrazione relativa al *calcolo del fattore di amplificazione sismica F.A.*;

il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di quindici giorni dal 07/04/2015 al 22/04/2015, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 14 del 07/04/2015 e affisso all'Albo Pretorio dal 07/04/2015 al 22/04/2015 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 22/04/2015 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

la *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 63774 del 18/05/2015, registrata al Prot. comunale con il n. 66221 del 18/05/2015 ha trasmesso al Comune di Terni il *Nulla osta* sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 25 della L.R. 11/05;

la *Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici* della Regione dell'Umbria, con nota prot. 136235 del 13/10/2015 ha espresso parere favorevole di compatibilità paesaggistica in merito al piano attuativo in oggetto;

le opere di urbanizzazione inerenti il piano, secondo quanto riportato nell'allegata *Relazione tecnica illustrativa*, consistono nel solo adeguamento degli allacci già presenti alle infrastrutture a rete

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

esistenti, in quanto relativamente alle opere inerenti l'applicazione degli standards urbanistici quantificati in mq 13,00 di spazi pubblici e mq 5 di parcheggi e alle aree ove le stesse insistono, ne è prevista la monetizzazione con l'obbligo di corresponsione al Comune del relativo importo in sede di stipula della convenzione relativa al piano attuativo;

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 26.10.2015;

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

Tutto ciò premesso.

Con voti unanimi

#### DELIBERA

- 1) di approvare *Piano Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in loc. Piediluco*, della ditta *Lucarelli Michela*, costituito dagli elaborati indicati in premessa;
- 2) di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale;
- 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.

\*\*\*\*\*

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Malafoglia

