



**Adunanza del giorno** 18.3.2015  
**N.** 80

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al P.R.G. relativo al comparto della Piazza del quartiere Valenza (ditta Sacramati Giuseppe, Barcherini Giuseppa, Giansanti Laila, Giansanti Lori, Sparamonti Enrica, Coletti Mario) – APPROVAZIONE. Proposta al Consiglio Comunale.

L'anno duemilaquindici il giorno diciotto del mese di marzo alle ore 9,40 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti **Assessori**:

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

Pres	Ass.
P	
	A
P	
P	
	A

FALCHETTI BALLERANI Cristhina  
TEDESCHI Daniela  
BUCARI Stefano  
GIACCHETTI Emilio

Pres	Ass.
P	
	A
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 **19 MAR. 2015**

LA GIUNTA COMUNALE

TERNI **19 MAR. 2015**

Premesso che:

le ditte *Sacramati Giuseppe, Barcherini Giuseppa, Giansanti Laila, Giansanti Lori, Sparamonti Enrica, Coletti Mario* hanno inoltrato una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al P.R.G. parte operativa (art. 24 c.16 L.R. 11/2005), relativo al comparto della Piazza del quartiere Valenza;

**IL SEGRETARIO GENERALE**

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

TERNI

**IL SEGRETARIO GENERALE**

gli immobili complessivamente interessati dalla proposta di intervento risultano distinti presso il Catasto terreni del Comune di Terni al Foglio 182 particelle n. 100 – 102 – 104 – 105 – 106 – 493 – 495 - 522 – 555 - 556 – 653 - 870 – 871 – 872 – 873 – 874;

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

**IL PRESIDENTE**  
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Pres. C.C.
- Segr. AA.GG. x C.C.
- Urbanistica
- Contratti
- Ass. Andreani

il comparto, secondo il P.R.G. del Comune di Terni, approvato con Deliberazione di C.C. n. 307 del 15.12.2008, comprende aree destinate a *Piazza di quartiere (Valenza)* e aree destinate a *Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)*;

la normativa di riferimento risulta costituita dalle N.T.A. del P.R.G. e in particolare dall'art. 20 per gli aspetti generali relativi al comparto e dall'art. 93 per le prescrizioni specifiche relative alla *Piazza*, e dagli art. 127 per il *verde attrezzato*;

i suddetti immobili sono di proprietà dei soggetti proponenti (*Sacramati, Barcherini, Giansanti, Sparamonti, Coletti*) per una quota pari a circa il 82,01% della superficie e del valore catastale delle aree comprese nel comparto, mentre per la quota

COMUNE DI TERNI  
19 MAR. 2015  
Protocollo n° 37358  
CAT. 10 CL. 10 FS. 9

Letto, approvato e sottoscritto

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**IL PRESIDENTE**

residua di proprietà appartengono a soggetti non promotori del piano (*Costantini Carlo, Proietti Marini Antonia – Alcini A. Emilia, Becocchi Romolo*) ma che pur a seguito di specifica comunicazione effettuata dai soggetti proponenti in data 20.4.2011, non avrebbero manifestato la volontà di aderire alla proposta presentata;

il piano pertanto, non essendo promosso dalla totalità dei proprietari compresi nel comparto bensì da una parte di essi che rappresenta comunque una quota di possesso superiore al 51%, si avvale dell'art. 22 c.3 della L.R. 11/05;

la proposta di piano attuativo, presentata dalle ditte *Sacramati Giuseppe, Barcherini Giuseppa, Giansanti Laila, Giansanti Lori, Sparamonti Enrica, Coletti Mario* costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnica illustrativa;*
- *Fascicolo Documentazione catastale;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Rilievo fotografico dell'area – elab. V.3;*
- *Stato di fatto – elab. V.4;*
- *Progetto: Sedimi – Planovolumetrie – Superfici – Cubature – Destinazioni d'uso – elab. V.5;*
- *Planivolumetrico;*
- *Progetto: Standard parcheggi – verde pubblico GV – elab. V.6;*
- *Progetto: Standard recupero acqua piovana – indice di permeabilità – elab. V.7;*
- *Progetto: Aree da cedere – elab. V.8;*
- *Progetto: schemi tipologici – sezioni di progetto – elab. V.9;*
- *Allegato agli schemi tipologici;*
- *Progetto urbanizzazioni: schema planimetrico – elab. V.10;*
- *Progetto urbanizzazioni: schema planimetrico – elab. V.10.1;*
- *Progetto urbanizzazioni: verifica idraulica – elab. V.10.2;*
- *Progetto urbanizzazioni: verifica idraulica – elab. V.10.3;*
- *Progetto urbanizzazioni: Relazione e Previsione di massima dei costi;*
- *Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica, idrogeologica, Idraulica, Asseverazione DGR 447/08 – elab. V.1;*
- *Relazione costi/benefici;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Schema di convenzione;*

sostanzialmente prevede:

- la realizzazione di un intervento edilizio residenziale per complessivi mc 10.170 suddiviso in due stralci funzionali autonomi, uno che interessa immobili di proprietà dei proponenti il piano e uno che riguarda i soggetti non promotori;
- l'individuazione di una "piazza pedonale" di forma ottagonale, pavimentata e in parte a verde;
- l'attuazione del 1° stralcio dell'intervento da parte dei soggetti proponenti il piano per una volumetria pari a mc 8.340,27 (a cui può essere aggiunto l'eventuale incremento per sostenibilità ambientale), e l'individuazione della volumetria pari a mc 1.829,73 per i soggetti non proponenti;

2

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE  
Sen. Leopoldo Di Girolamo

- la possibilità di localizzazione di mc 1775,71 commerciali e di mc 640,41 direzionali nel 1° stralcio e di mc 274,46 commerciali e mc 640,41 direzionali nel 2° stralcio;
- la realizzazione nell'area GV quale opera di urbanizzazione secondaria di un edificio di 1 piano (limitatamente alle opere strutturali) da adibire a scuola materna con ampio spazio a verde esterno e relativi parcheggi da cedere gratuitamente all'Amm.ne;
- l'ampliamento e l'adeguamento dell'esistente ponte carrabile e pedonale sul fosso di Valenza per l'accesso al nucleo e della strada del Borghetto e la realizzazione di un nuovo ponticello carrabile e pedonale leggermente più a valle del fosso;
- la sistemazione di tutta l'area limitrofa al fosso di Valenza lato W e la cessione gratuita al Comune dell'area sul lato E compresa fra il fosso stesso e via Ippocrate;
- l'individuazione di mq 390,47 di parcheggi pubblici (28 p.a.) di cui mq 294,22 (21 p.a.) nel 1° stralcio;
- la sistemazione e cessione al Comune di mq 4.859,51 delle aree a verde attrezzato di PRG, di cui mq 3.888,98 relative 1° stralcio;
- la localizzazione dei parcheggi pertinenziali privati nei piani interrati degli edifici e in parte in superficie;

gli elementi di variante al PRG (parte operativa) consistono:

1. in una leggera modifica del limite di piano attuativo al fine di includere in esso l'area GV compresa fra il limite del comparto di PRG e il fosso di Valenza permettendone così la sua sistemazione nonché la realizzazione e l'adeguamento dei ponticelli carrabili, ferma restando la relativa superficie di verde così come prevista dal PRG;
2. nella variazione di parte della destinazione *GV (Verde attrezzato)* compresa all'interno del comparto con la destinazione *G1 (Aree per istruzione)*, al fine di consentire la localizzazione della struttura da adibire a scuola materna;
3. nell'eliminazione dell'obbligo di rispetto delle quote percentuali relative alle destinazioni d'uso residenziali-direzionali-commerciali indicate nella scheda specifica dell'art. 93 NTA, ferme comunque restando le superfici e cubature stabilite dalla stessa normativa di PRG;

relativamente all'edificio scolastico da adibire a scuola materna la cui realizzazione nell'ambito del piano attuativo è prevista limitatamente alle sole opere strutturali, se ne prevede il completamento tramite intervento diretto dell'Amm.ne Com.le, compatibilmente con la programmazione Comunale delle opere pubbliche e le disponibilità finanziarie dell'Ente;

il Piano Attuativo in questione prevede il recupero delle acque piovane di cui all'art. 84 del R.E. con l'istallazione di n. 5 cisterne per un totale di 85.712,70 litri;

per il calcolo degli standards urbanistici inerenti le volumetrie e le superfici del P.A. in questione sono state applicate le disposizioni previgenti al Regolamento Regionale 25 marzo 2010, n. 7 in quanto ricorrono i presupposti di cui alla lettera c) del 2° comma dell'art. 25 del Regolamento sopra citato;

3

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

il Piano attuativo è stato adottato dal *Consiglio Comunale* con Deliberazione n. 167 del 26.7.2013, 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 favorevole preventivamente espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* nella seduta del 5.3.2013;

lo stesso piano è stato quindi depositato presso la *Direzione Urbanistica* per un periodo di ventitre giorni dal 26.11.2013 al 19.12.2013, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 51 del 26.11.2013 e affisso all'Albo Pretorio dal 26.11.2013 al 19.12.2013 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 19.12.2013 non sono pervenute opposizioni;

la *ASL n. 2 - Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 131431 del 25.11.2014, registrata al Prot. comunale con il n. 166182 del 26.11.2014, 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 del Consiglio Comunale, la ditta *Sacramati Giuseppe, Barcherini Giuseppa, Giansanti Laila, Giansanti Lori, Sparamonti Enrica, Coletti Mario* ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente al piano stesso, costituito da:

- U.1 - *Planimetria rete fognaria b/n;*
- U.2 - *Planimetria rete gas;*
- U.3 - *Planimetria rete telefono;*
- U.4 - *Planimetria rete elettrica;*
- U.5 - *Planimetria rete idrica;*
- U.6 - *Planimetria rete pubblica illuminazione;*
- U.7 - *Progetto strade, planimetrie e profili;*
- U.8 - *Progetto strade, sezioni;*
- U.9 - *Progetto attraversamenti fosso;*
- U.10 - *Progetto aree verdi;*
- U.11 - *Progetto pavimentazioni piazza;*
- U.12 - *Progetto edificio scolastico;*
- U.13 - *Progetto edificio scolastico;*
- U.14 - *Relazione, Computo metrico, Quadro economico*

che prevede sostanzialmente:

- La realizzazione della "piazza pedonale" di forma ottagonale, pavimentata e in parte a verde;
- la sistemazione a verde pubblico delle aree destinate dal PRG a Zona GV compresa nel comparto e la realizzazione nell'area quale opera di urbanizzazione secondaria di un edificio di 1 piano da adibire a scuola materna con ampio spazio a verde esterno e relativi parcheggi da cedere gratuitamente all'Amm.ne;

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Stefano

---

- l'ampliamento e l'adeguamento dell'esistente ponte carrabile e pedonale sul fosso di Valenza per l'accesso al nucleo e della strada del Borghetto e la realizzazione di un nuovo ponticello carrabile e pedonale leggermente più a valle del fosso;
- la sistemazione di tutta l'area limitrofa al fosso di Valenza lato W e la cessione gratuita al Comune dell'area sul lato E compresa fra il fosso stesso e via Ippocrate;
- la realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture a rete (idrica, fognaria bianca e nera, elettrica e di illuminazione, telecomunicazioni, gas);

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;

l'importo determinato nel *Computo metrico e Quadro Economico* relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a € 373.387,32; tale importo che deve essere garantito con apposita fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Terni, potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria afferenti i Permessi di costruire, limitatamente ai lavori interessanti aree di proprietà comunale od oggetto di cessione gratuita al Comune di Terni di importo pari a € 290.000,41;

l'importo determinato nel *Computo metrico e Quadro Economico* relativo alla realizzazione dell'edificio da adibire a scuola materna quale opera di urbanizzazione secondaria inerenti il piano attuativo ammonta a € 278.208,01; tale importo che deve essere garantito con apposita fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Terni, potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria afferenti i Permessi di costruire;

il Piano Attuativo in questione deve essere approvato dal Consiglio Comunale, unitamente al relativo progetto delle opere di urbanizzazione;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente della Direzione Urbanistica Arch. C. Comello, ai sensi ed agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in data 17.03.2015;

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

Tutto ciò premesso,

Con voti unanimi

DELIBERA

❖ di proporre al CONSIGLIO COMUNALE:

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

di approvare il Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al P.R.G. relativo al comparto della Piazza del quartiere Valenza (ditta *Sacramati Giuseppe, Barcherini Giuseppa, Giansanti Laila, Giansanti Lori, Sparamonti Enrica, Coletti Mario*) costituito dagli elaborati indicati in premessa;

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, che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso progetto;

di prendere atto che l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione costituisce titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori in esso previsti;

di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale;

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  
Sen. Leopoldo Di Girolamo