lb

COMUNE DI TERNI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 16.11.2017

N. 322

Oggetto: Piano Attuativo d'iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in zona C verde urbano B (CB) in loc. San Liberatore di Collestatte (Ditta: Rossi Colozzi Seconda) – APPROVAZIONE.

L'anno duemiladieciassette il giorno sedici del mese di novembre alle ore 9,30 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**:

	Pres.	Ass.
MALAFOGLIA Francesca	P	
DE ANGELIS Tiziana	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio	P	
CORRADI Sandro	P	
GIACCHETTI Emilio	P	

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 *Rossi Colozzi Seconda,* ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo per la realizzazione di un intervento residenziale in loc. S. Liberatore di Collestatte che interessa un comparto destinato a *zona C verde urbano B (CB);*

La normativa di riferimento per l'intervento in questione risulta costituita dall'art. 65 delle Norme Tecniche di attuazione relative al *Piano Regolatore Generale* del Comune di Terni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008:

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 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

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 22-11-2017

TERNI 22-11-2017

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
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

_ Urbanistica
_ Affari generale / Contratti
_ Ass. Corradi

COMUNE DI TERNI
22 NOV. 2017
Protocollo n° 152003
CAT. 10 CL. 10 FS. 2

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.

Gli immobili complessivamente interessati dalla proposta, distinti presso il Catasto terreni del Comune di Terni al Foglio n. 93 p.lle n. 269/p – 270/p – 317/p – 349/p –350/p, risultano di proprietà del soggetto proponente il piano (*Rossi Colozzi Seconda*) per una superficie pari a mq 3.271,45, corrispondente alla quota del 78% della superficie complessiva e del valore catastale delle aree comprese nel comparto, mentre per la quota residua di proprietà appartengono a soggetti non promotori del piano (*Rossi Ubaldo*) il quale, tuttavia, con la nota del 6.10.2014 indirizzata alla signora *Rossi Colozzi Seconda*, ha manifestato la volontà di non aderire alla proposta presentata, mentre la particella 317 di proprietà del Comune di Terni, deve essere ceduta alla signora *Rossi Colozzi Seconda* in base all'Accordo transattivo del 11.08.2011 sottoscritto con la stessa Amm.ne Com.le;
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%, è stato presentato ai sensi dell'art. 22 c.3 L.11/05 nonché in base al punto 3.2 del sopra riportato art. 24 delle NTA PRG;

La proposta planovolumetrica, composta dai seguenti elaborati:
- *Relazione tecnico descrittiva;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Documentazione catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Dichiarazione di conformità*
- *Relazione Geologica, idrogeologica, geomorfologica, sismica, idraulica e micro zonazione sismica;*
- *Schema di convenzione;*
- *Tav. 1_ Stato di fatto: inquadramento generale, planimetrie catastali, PRG, rilievo;*
- *Tav. 2_Progetto: Planimetria generale, inquadramento urbanistico, tipi edilizi.*

Prevede:
- la realizzazione di un intervento residenziale di volumetria massima ammissibile pari a mc 1.308 con attuazione mediante tre UMI, UMI 1 (mc 648,00), UMI 2 (mc 330,00), UMI 3 (mc 330,00);
- l'individuazione relativamente alle aree di proprietà dei soggetti non proponenti il piano di in un sub comparto funzionale di mc 229,36, con eventuale successiva autonoma attuazione;
- l'individuazione di 45 mq di parcheggio pubblico (n. 2 posti auto) e di mq 117 di spazi pubblici;
- la messa a dimora all'interno del comparto di 38 essenze arboree di alto fusto e di 76 arbusti;
- la localizzazione dei parcheggi inerenti le costruzioni in superficie lungo la viabilità interna;
- l'asservimento all'uso pubblico di una ulteriore superficie di mq 900 destinata a viabilità e verde;

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 per ogni UMI della capacità di 3.000,00 litri;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

La proposta di Piano Attuativo, ai sensi del 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/05 relativamente agli aspetti idrogeologici e idraulici e per gli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, è stata inoltrata alla *Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio*, al fine dell'espressione del parere di competenza, espresso favorevolmente nella seduta del 17.05.2017;
La Giunta Comunale con atto n.191 del 20.07.2016 ha adottato il *Piano Attuativo d'iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in zona C verde urbano B (CB) in loc. San Liberatore della ditta: Rossi Colozzi Seconda*, esprimendo altresì parerefavorevole ai fini idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, nonché del c.2 lett. c art. 4 L.R. 1/2004, come prescritto dall'art. 24 c. 9 della L.R. 11/2005, tenuto conto del parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio in data 17.5.2016;
Il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di quindici giorni dal 04/10/2016 al 19/10/2016, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 41 del 04/10/2016 e affisso all'Albo Pretorio dal 04/10/2016 al 19/10/2016 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 19/10/2016 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;
La *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 254535 del 21/11/2016, registrata al Prot. comunale con il n. 168124 del 21/11/2016 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 *Rossi Colozzi Seconda*, ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:

- *Relazione tecnica;*
- *Computo metrico estimativo – Elenco Prezzi;*
- *Relazione impianto elettrico di illuminazione esterna;*
- *Tav. 1 – Impianto fognario – acque chiare;*
- *Tav. 2 – Impianto di adduzione acqua;*
- *Tav. 3 – Impianto di adduzione gas naturale;*
- *Tav. 4 - Impianto di adduzione energia elettrica;*
- *Tav. 5 – Impianto pubblica illuminazione;*
- *Tav. 6 – Muri di contenimento in calcestruzzo armato;*
- *Tav. 7 – Impianto fognario acque nere*
- *Tav. 8 – Planimetria generale con indicazione delle pavimentazioni esterne;*
- *Tav. 9 – Particolare armature muri di contenimento in calcestruzzo armato;*

che prevede sostanzialmente:

- la realizzazione dell'innesto viabile su via Piscine di Capriano;
- la sistemazione dell'area interna al comparto a parcheggio a uso pubblico completo di illuminazione e segnaletica e di un'area a verde pubblico;
- la sistemazione a verde a uso pubblico dell'area limitrofa a via San Liberatore;
- 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 istruttorio e dall'esame delle caratteristiche progettuali dell'intervento, tenuto conto della particolare orografia dei terreni situati in forte pendenza, che rende difficoltosa e disagevole la realizzazione della prevista viabilità e parcheggi con le caratteristiche funzionali e di sicurezza prescritte dal Codice della strada e dalle "*Linee guida per la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione*" tali da consentirne una volta realizzate l'idoneità all'uso pubblico e l'apertura al traffico, si è ritenuto più opportuno e conveniente che si possa prevedere la privatizzazione dell'area a parcheggio e viabilità all'interno del comparto, e conseguente monetizzazione degli standards urbanistici costituiti dal verde/spazi (mq 117) e dai parcheggi (n. 2

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

posti auto) di uso pubblico che in tale eventualità non verrebbero più reperiti all'interno del piano attuativo stesso;

In tal senso, pertanto l'*U.O. Pianificazione privata – Convenzioni,* con la nota prot. 36038 del 15.3.2017, ha invitato la ditta proponente l'intervento a valutare la possibilità di un adeguamento della proposta progettuale che preveda la completa privatizzazione dell'area all'interno del comparto (circa mq 300), e la conseguente monetizzazione degli standards urbanistici del piano;
Con nota 67396 del 22.5.2017, è pervenuta la nuova versione del progetto delle opere di urbanizzazione che prevede la privatizzazione dell'area all'interno del comparto, e la monetizzazione degli standards urbanistici costituiti dal verde e dai posti auto già indicati come pubblici; fermo restando l'obbligo di sistemazione a uso pubblico dell'area di cui al Fg. 93 part. 317/p (circa mq 600), che sulla base dell'Accordo transattivo sopracitato deve essere ceduta alla ditta *Rossi Colozzi Seconda*;
Tale nuovo progetto delle opere di urbanizzazione, ha ottenuto da parte dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, i relativi nulla osta/pareri favorevoli, con alcune ulteriori indicazioni e prescrizioni esecutive, 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 inerenti il piano attuativo, secondo quanto riportato nel Computo metrico estimativo ammonta a € 45.563,65; tale importo non potrà essere oggetto di scomputo dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria relativi ai Permessi di costruire, ma dovrà comunque essere garantito con apposita fidejussione bancaria o assicurativa 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 Dott. M. Fattore ai sensi ed agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 in data 14.11.2017;
Visto l'art. 134 co. 4 del TUEL D.Lgs 267/2000.
Tutto ciò premesso.

Con votazione unanime

DELIBERA

_ Di approvare il *Piano Attuativo d'iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in zona C verde urbano B (CB) in loc. San Liberatore di Collestatte della ditta: Rossi Colozzi Seconda* composto dagli elaborati indicati in premessa comprensivi dallo schema di convenzione;
_ 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;
_ Di dare 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 co. 4 del TUEL D.Lgs 267/2000.

****

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo