lb

COMUNE DI TERNI

Adunanza del giorno 15.7.2015

N. 222

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata del comparto compreso all'interno dell'area perequativa "RES 5" in loc. Gabelletta. Ditta: Landi Zeno e Figlio S.n.c. - ADOZIONE

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 29 LUG. 2015

TERNI 29 LUG. 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
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Urbanistica
- Ass. Andreani

29 LUG. 2015
Prot. 101216
CAT. 10 12 2

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaquindici il giorno quindici del mese di luglio alle ore 9,55 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.		Pres	Ass.
MALAFOGLIA Francesca	P		FALCHETTI BALLERANI Cristhia	P	
RICCARDI Carla	P		TEDESCHI Daniela	P	
ARMILLEI Giorgio		A	BUCARI Stefano	P	
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio		A			

Assiste il Vice Segretario Generale Incaricato Dott. Marco Fattore.

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

la ditta *Landi Zeno e figlio s.n.c.* ha presentato una proposta di Piano Attuativo che riguarda il comparto n. 07 di P.R.G. compreso all'interno dell'area perequativa "RES 5" in loc. Gabelletta;

gli immobili complessivamente interessati dalla proposta di intervento risultano distinti presso il Catasto terreni del Comune di Terni al Foglio n. 46 part.lle n. 958 - 959 – 960 - 961 – 1150 - 1165 – 1176 p - 1178 – 1179 e presso il Catasto fabbricati al foglio n. 46 part.lla 785;

il comparto individua al suo interno un nucleo residenziale di *espansione C2* di mq 10.337,01 con volumetria consentita pari mc 14.471,814 (indice if = 1.4 mc/mq), una zona *GV per spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi* di mq 4.695,43, una zona *G1 per attrezzature per l'istruzione dell'obbligo* con l'esistente scuola materna di mq 2.794,31, una zona *G2 per attrezzature di interesse comune* di mq 800,46, una zona *G3 a parcheggio* di mq 237,80 e una zona *S per viabilità* di mq 1182,70;

la normativa di riferimento risulta costituita dalle N.T.A. del P.R.G. approvato con Delib. C.C. n. 307 del 15.12.2008, e in particolare dall'art. 24 per gli aspetti relativi al comparto perequativo, all'art. 64 per le prescrizioni specifiche relative al nucleo edificabile C2, all'art. 123 per le attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e la scuola materna, all'art. 124 per le attrezzature di interesse comune, all'art 127 per il *verde attrezzato* e all'art. 128 per la viabilità parcheggi.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE *IL PRESIDENTE*

OP-**Art.64** *Zone C - insediamenti residenziali di espansione (C e C(A))*

1. Le zone C per insediamenti residenziali di espansione comprendono le parti di territorio non edificato o con quote trascurabili di edificazione destinato alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali; in esse sono previsti i seguenti indici che corrispondono nelle tavole A ai numeri che affiancano la sigla C:

... *(omissis)* ...

IF 1.4 mc/mq C5

... *(omissis)* ...

2. Tali zone, insieme ad altre destinate a viabilità e/o servizi, sono incluse in comparti che costituiscono l'unità di intervento.

3. L'attuazione avviene tramite intervento urbanistico preventivo, piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto; il PA, valutata la complessità dell'attuazione dell'intervento, potrà prevederne la suddivisione in UMI. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente. Per i comparti inclusi nella perequazione urbanistica si applicano le disposizione contenute nell'art.24.

4. L'indice IF si applica all'area con destinazione residenziale (C).

5. All'interno di ogni comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/150 mc.); da tale prescrizione sono esclusi i comparti già individuati nei precedenti strumenti urbanistici e individuati nel c.8 con le lettere da (A) a (D), (F) e (G).

6. Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.

7. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art.11.

... *(omissis)* ...

sulla particella 785 la cui nuda proprietà afferisce a *Testi Francesco*, insiste un fabbricato adibito a scuola la cui proprietà afferisce invece al Comune di Terni; la proposta di piano attuativo, pertanto prevede il trasferimento della nuda proprietà dell'area della suddetta partic. 785 che dovrà avvenire in sede di stipula dell'atto convenzionale relativo al piano attuativo stesso, come del resto già previsto in sede di accoglimento della osservazione al PRG n. 343 prot. 119771 (proposta della G.C. n. 45 del 26.01.2006)

il complesso degli immobili interessati dalla proposta pertanto, sono di piena proprietà del soggetto proponente (*Landi Zeno e figli S.n.c.*), per la quota pari al 88,34% della superficie del comparto, mentre per la rimanente quota residua di proprietà di *Testi Francesco* (la nuda proprietà della particella 785) ne detiene i diritti edificatori con procura irrevocabile e in forza dell'atto di compravendita n. 2404 del 15.07.2011 con il quale è stata asservita ai soli fini edificatori, a favore della stessa ditta *Landi Zeno e figli S.n.c* tutta la cubatura in perequazione afferente la particella 785;

la proposta di piano attuativo, costituita da:

- *Relazione Tecnica illustrativa;*
- *Norme tecniche di attuazione;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Relazione geologica;*
- *Relazione geologica inquadramento generale;*
- *Integrazione Microzonazione sismica;*
- *TAV 1 - Strumento urbanistico vigente, Rilievo;*
- *Tav 2 - Individuazione stralci funzionali, Destinazioni d'uso, Interventi edilizi ammessi;*
- *Tav 3 - Aree da cedere, verifica parcheggi permeabilità e recupero acque piovane;*
- *Tav 4 - Schemi tipologici di riferimento*
- *Tav 5 - Schemi preliminari opere di urbanizzazione, Modalità di attuazione;*
- *Relazione schematica inerente le opere di urbanizzazione;*
- *Dichiarazione di conformità;*

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE Incaricato
Dott. Marco FATTORE

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

- *Dichiarazione sostitutiva di certificazione;*
- *Schema di convenzione;*

prevede:

- La realizzazione di un intervento residenziale di mc 14.471,814 (eventualmente incrementabile nel caso di interventi con sostenibilità ambientale di classe A), costituito da edifici di max 2 piani f.t. + seminterr. o portico (salvo incremento di 1 piano per sost. Ambient.);
- La suddivisione dell'intervento in quattro Stralci intervento edilizio (S.I.E) e in altrettanti Stralci di Opere di Urbanizzazione (S.O.U.);
- la realizzazione negli **S.I.E. n. 1-2**, di superficie complessiva pari a mq 8.192,76, di nuova edificazione costituita da edifici di n. 2 piani + porticato o seminterrato per max mc 14.471,814 (+ event. Increm. Sost. Ambient.);
- L'individuazione nel **S.I.E. 3** costituito dall'area destinata dal PRG a Zona G2 per Attrezzature interesse comune di superficie pari a mq 800,46, della possibilità di edificazione per una S.U.C. pari a mq 480,28;
- il mantenimento nello **S.I.E. 4** di superficie pari a mq 3.032,12, dell'edificazione esistente con destinazione a scuola dell'obbligo e scuola materna (G1), e dello spazio pertinenziale privato circostante;
- l'individuazione di n. 26 posti auto pubblici (mq 766,39), e di mq 5.949,67 di verde attrezzato – spazi pubblici e della viabilità di accesso al comparto da via Gabelletta e Str. di Porete;
- la cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà della ditta proponente il piano destinate dal PRG a verde pubblico, viabilità, parcheggi e ad attrezzature di interesse comune e l'asservimento a favore del Comune delle aree private destinate a uso pubblico;
- la cessione gratuita al Comune della nuda proprietà dell'area attualmente occupata dalla scuola nonché da quelle da reperire esternamente al comparto per effetto della perequazione;

relativamente agli aspetti perequativi la RES 05 prevede per le **S.I.E.** 1-2-3 del comparto in questione, una volumetria pari a 14.471,814 mc alla quale, in base al principio dei comparti perequativi, deve necessariamente corrispondere una superficie complessiva *Sz* che in base all'indice territoriale 0,5 mc/mq pari a mq 28.943,63 (comprensiva della zona C2 di mq 10.337,01), determinando per le stesse **S.I.E.** 1-2-3 un fabbisogno di aree da reperire esternamente al comparto e da cedere all'Amm.ne Com.le, pari a mq 8.895,92;

per quanto sopra, la ditta proponente il piano, procederà contestualmente alla stipula della convenzione del piano attuativo, alla cessione gratuita delle aree di sua proprietà distinte presso il Catasto Terreni di Terni al Fg 46 partic.lle n. 958, 959, 960, 961 parte, 1178 parte, 1179 parte, e della particella 785, distinta al Catasto Fabbricati di Terni, di cui allo stato attuale detiene la proprietà dei diritti edificatori per complessivi mq 9.710,70;

tale superficie, tuttavia, in base al sopracitato principio dei comparti perequativi, risulta insufficiente in relazione all'attuazione delle **S.I.E.** 1-2-3, rendendosi necessario il reperimento da parte della ditta attuatrice di ulteriori aree da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le per una superficie pari a mq 8.895,92;

per il Piano Attuativo in questione viene previsto il recupero delle acque piovane di cui al 3° c. dell'art. 9 della legge regionale 18/11/2008, n. 17, con l'istallazione di cisterne per un totale di mc 128,83 come previsto dalla L.R. sopra citata;

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE Incaricato
Dott. Marco FATTORE

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

il costo di massima delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, secondo quanto riportato nella *Stima costi opere di urbanizzazione* contenuta nella *Relazione schematica inerente le opere di urbanizzazione* è di circa € 912.000,00 ma dovrà essere specificatamente individuato in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione;

l'importo effettivo dei lavori, risultante dal computo metrico relativo al progetto definitivo, dovrà essere garantito con apposita fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Terni, e potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria afferenti i Permesso di costruire, limitatamente ai lavori interessanti le aree da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le;

la *Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio* in merito alla proposta di Piano Attuativo, relativamente agli aspetti idrogeologici e idraulici di cui al 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/05, agli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, nonché relativamente agli aspetti di cui al c.2 lett. c art. 4 L.R. 1/2004, del piano attuativo nella seduta del 24.03.2015 ha espresso parere favorevole;

il Piano Attuativo in questione deve essere adottato dalla *Giunta Comunale*, organo deliberante in materia di piani attuativi ai sensi della L.R. 8/2011, pubblicato e infine approvato;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica 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 14.7.2015;

Tutto ciò premesso.

Con voti unanimi

DELIBERA

di esprimere parere favorevole per gli aspetti 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 24.03.2015;

di adottare il Piano Attuativo per la realizzazione di un intervento residenziale che interessa un comparto perequativo RES 5" in loc. Gabelletta. (Ditta: Landi Zeno e figlio S.n.c.) costituito dagli elaborati indicati in premessa;
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 Vice SEGRETARIO GENERALE Incaricato
Dott. Marco FATTORE

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo