## COMUNE DI TERNI

**OGGETTO** 

# VARIANTE PARZIALE in VARIANTE al P.R.G. - P.O. del PIANO ATTUATIVO denominato "COSPEA ALTA"

SU BASE DELL' ATTO DI INDIRIZZO APPROVATO con D.G.C. N°321 del 16.10.19 E IN CONFORMITA' alla VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. A CONTENUTO COMPLESSO APPROVATA con D.C.C. N°33 DEL 27.09.2018

PIANO APPROVATO CON D.C.C. n° 92 del 11/04/05 PIANO CONVENZIONATO IL 01/06/2006 REP.N° 36162 REITERATO CON ATTO D'OBBLIGO IL 29/05/2019 REG.N° 59765 REP N° 38926

LUOGO: Via Bartoli - Teofoli - Perillo - Castellani

### PROPRIETA' RICHIEDENTE DELL'ISTANZA

soc. Immobiliare Petrollini & Co srl.	Strada di Pantano,19-05100 Terni	c.f. 00124840553
soc. ITAL C.E.I.A srl.	Strada di Pantano, 19-05100 Terni	c.f. 00170210553
soc. G.P. IDEOPLAST srl.	Via Liguria,54 - Lugagnano Sora 37060 (Vr)	c.f. 00124840553

### CONTENUTO DELLA TAVOLA

### RELAZIONE TECNICA



### **PROGETTISTA**



345 STUDIO

Stefano Del Pinto architetto 05100 Terni - Via Giacinto Menotti Serrati,11/a tel. 0744 - 460062 fax. 0744 - 460062

e-mail: stefano@delpinto.net

3281727672

DATA

data: GIUGNO 2020

aggiornamento giugno 2021

variante ottobre 2021



# RELAZIONE TECNICA VARIANTE PARZIALE in VARIANTE al P.R.G. –P.O. del PIANO ATTUATIVO di COSPEA ALTA

APPROVATO CON CONVENZIONE DEL 01/06/2006 REP.36162
REITERATO CON ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DEL 29/05/19 REP.38926 REG.59765

### Premessa:

la soc. Immobiliare Petrollini & Co srl, é attrice lottizzante e firmataria della convenzione n°36162 del 01/06/2006 con la P.A. e dell'Atto Unilaterale d'Obbligo del 29/05/2019 rep.38926 reg 59765 con la quale si impegna con la P.A. nel reiterare gli impegni già assunti nella convenzione.

Detta istanza di Variante Urbanistica al Piano di lottizzazione, si rende necessaria e opportuna vista l'avvenuta diversa evoluzione delle linee guida programmatiche del Piano Regolatore Generale in tale zona sia relativamente alla grande viabilità di scorrimento e sia dell'approvata "Variante Parziale al P.R.G. a contenuto complesso" nonché per sopravvenute esigente commerciali dell'impresa data l'evoluzione tipologica del mercato edilizio e dell'utenza finale.

Detta istanza viene avanzata dalla **soc. Immobiliare Petrollini & Co srl** Stada di pantano,19 (Tr) per se stessa e per la **soc. ITAL C.E.I.A. srl** Strada di Pantano,19 Terni P.I. 00170210553,di Petrollini Luigi e la **soc. G.P. IDEOPLAST s.r.I.** Via Liguria,54 Lugagnano, Sora (Vr) P.I. 03242170235 di Petrollini Ruggero, società tutte proprietarie delle aree ancora da edificare all'interno del P.A. così come indicato nell'elaborato "Allegato 1"nelle loro identificazioni catastali, superfici e proprietà.

La variante parziale in variante al P.R.G.-P.O. del Piano Attuativo è volta al recepimento sostanzialmente di quanto segue:

#### 1. Punto A

della variante specifica per tale Piano Attuativo (G20), approvata nell'ambito della, approvata con D.C.C. n°33/2018

La suddetta variante (G20) ai sensi dell'art.64 c.13 delle N.T.A. di P.R.G. prevede nell'ambito della perimetrazione una parte una parte destinata ad attrezzature di interesse comune G2B con riferimento all'art.125 delle N.T.A per una superficie di mq 1300, una parte dell'area destinata a residenziale C(S2) per mc 18.480 attingendo la cubatura dalla previsione già approvata e C(S1) per mc 6.200 umi 1. (le quantificazioni sono indicate nella tav04 successivamente indicate nella presente relazione). Le suddette cubature, in conformità alle N.T.A. di P.A., per le esigenze delle ditte lottizzante di una migliore distribuzione delle volumetrie previste verranno ridistribuite nell'ambito della lottizzazione così come riportato nelle tavole di progetto.

### 2. Punto B

dell'"Atto di Indirizzo" approvato con D.C.C. N°321 del 16/10/2019 per l'adeguamento della "viabilità esterna di allaccio" della lottizzazione al tessuto urbano adiacente, lato Via Marzabotto.



### Nello Specifico il Punto A prevede:

L'adeguamento della "pianificazione edilizia", per quanto segue:

- una parte della stessa a destinazione Residenziale, C(S2) UMI 10 per mc 4500,e C(S
   1) UMI 1/P2 per mc 4500 conformità a quanto già previsto dalle N.T.A di Piano in termini di spostamenti e passaggi di cubature tra le U.M.I.
- Una parte ad attrezzature di interesse comune G2B- UMI 11 per mg 1300
- La previsione, all'interno della **U.M.I.8** di un nuovo volume edilizio per **mc 600**
- L'eliminazione del previsto accesso veicolare pubblico di ma 195 posto tra la UMI 1 e la UMI2 del P.A. approvato, lo stesso verrà compensato con la previsione di un nuovo accesso veicolare pubblico di ma 290 posto tra la UMI 7 e la UMI 8.. Si evidenzia che la stradina pubblica da eliminare, della larghezza di mt 4.00, evidenziata in color magenta, è a fondo cieco, solo carrabile e posta a servizio di un solo edificio privato, quindi economicamente gravosa per l'Ente e priva d'interesse per la pubblica utilità, mentre invece la nuova strada di accesso di previsione, della larghezza di mt 6.50, di color rosso, risulta di evidente interesse pubblico sia perché consente un'ulteriore è migliore accesso al Verde Pubblico di Piano e sia perché risulterà carrabile e pedonale in quanto di magaiore larghezza. prevederà la riassegnazione da parte Quanto sopra, della Pubblica Amministrazione alla ditta lottizzante della porzione di area di strada da dismettere di ma 195 (color magenta (fg155 part.721/p e part.1309) a fronte, da parte della ditta lottizzante della cessione dell'area del nuovo tratto di strada di ma 290 color rosso (fg 156 part1624/p e part 1384) la quale verrà realizzata da parte della stessa permuta/compensazione, lottizzante. Tale risulta vantaaaiosa l'Amministrazione Comunale sia in quanto l'area che viene ceduta alla P.A. è di maggiore consistenza rispetto a quella che viene riassegnata, e sia perché in termini economici in quanto la nuova viabilità comporta maggiori opere infrastrutturali quali manto stradale, marciapiede e pubblica illuminazione, in ultimo in termini utilizzo in quanto consente una migliore fruibilità e accesso all'area di verde pubblico. La cessione/permuta sarà a titolo gratuito tra le parti.

La perimetrazione della variante urbanistica del piano attuativo interessa le medesime particelle originari individuate ai fogli 155 e 156 e riportate nella convenzione stipulata con l'A.C., In particolare le particelle contenute nella presente Variante sono riportate dettagliatamente nel documento "Allegato 1".

Le superfici contenute nella variante sono qui di seguito ripartite:

 <u>In termini di superfici delle aree pubbliche</u>, già cedute alla P.A., le stesse sono rimaste invariate nelle numerazioni



- <u>I termini di superfici e cubature destinate all'edificazione</u> le stesse risultano rimodulate nell'edificazione "residenziale" e delle alle "attrezzature di interesse comune" in conformità all'approvata Variante diffusa. G20
- <u>In termini di standars urbanistici di piano</u> come viabilità, parcheggi e verde pubblico gli stessi risultano già soddisfatti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in conformità al Piano Approvato, gli stessi assorbono la rimodulazione delle aree sopra descritte dato il mantenimento della cubatura edificatoria realizzabile e la forte riduzione della superficie destinata alle Attrezzature di Interesse Comune e l'eliminazione della superficie destinata al commercio.

<u>la quantificazione delle superfici di variante per le diverse destinazioni urbanistiche interessate sono cosi distinte</u>:

mineral services and mineral services.	
DATI IN TERMINI DI SUPERF	FICI FONDIARIE
DELLA VARIANTE URBANISTICA a	al PIANO ATTUATIVO
Superficie totale destinata all' edificazione residenziale	mg. 67.869,25
Superficie destinata a parcheggio di piano	mq. 5.355,68
Superficie destinata a verde pubblico di piano	mq. 7.516,33
Superficie destinata ad interesse comune	mq. 3.170,00
Superficie destinata ad istruzione	mq. 6.267,52
Superficie destinata alla viabilità interna	mg. 3.674,49
Superficie destinata a fascia di rispetto	mq. 3.804,50

DATI IN TERMINI DI CUBATURE REALIZZABILI	
DELLA VARIANTE URBANISTICA al PIANO ATTUATIVO	

CUBATURA REALIZZABILE NELL'AMBITO DEL PIANO di cui:	MC 1	18.750
CUBATURA DESTINATA ALL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	MC1	16.310
CUBATURA DESTINATA AD ATTREZZATURE SPORTIVE Più	MC	2440
SUPERFICIE REALIZZABILE ad ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	MQ	1300

\*le superfici coperte realizzabili vengono espresse in MQ



STEFANO DEL PINTO

a r c h i t e t t o
Via Giacinto Menotti serrati,11/a 05100 - Terni
PI 00632870556 - CF DLPSFN63H10L117B
Tel./Fax: +39 0744 460062 3281727672
stefano@delpinto.net | www.stefanodelpinto.net

### TABELLA DELLE U.M.I e RELATIVE CUBATURE DI VARIANTE URBANISTICA

La tabella sotto riportata evidenzia le U.M.I. realizzate con il numero degli edifici(n), i principali titolo abilitativi e le relative cubatura impegnate, e nelle colonne evidenziate le nuove U.M.I. ancora da realizzare con i relativi edifici e cubature da utilizzare.(Giallo residenziale)-(celeste attr.re sportive)-(rosa attr.re Interesse Comune)

1/P1 1/P2	C	(3) 4308,99	(0.4500.00	n°16/17	
1/P2			(6) 4 500 00		
	CID	1	(6) 4.500,00 mc		
- 2	G-L-R	(7) 5141,81		n°48/09	
3	F	(3) 9823,50		n°47/07	
4	D	(4) 19501,48		n° 94/10 – n°225/19	
5	C	(4) 13012,00		n°45/07	
6	P		(1) 10.336,64mc		
7	A		(2) 34.666,00mc		-
8	Н	(11) 9.919,58		n°46/07	
8*	T		(1) 600,00mc		
10	X		(7) 4500,00mc		
Tot. residenziale		61.707,36	54.602,64 mc		116.310
9 Att. sport	Es		2440,00 mc		2440
11 Attre. I.C.	G2B		1300 mq		1300

### **RIEPILOGO**

MC 61.707,36
MC 57.042,64
MC 118.750
- MC 1300,00



Nello Specifico il Punto B prevede:

L'adeguamento della "viabilità esterna di allaccio O.U.2^", sostanzialmente prevede quanto segue:

- 1. la previsione realizzativa del tratto stradale con sottopasso ferroviario (VV-TT) che collega la realizzata Via Perillo di lottizzazione con la rotatoria di Via Marzabotto, in sostituzione di un medesimo allaccio previsto dal piano approvato con la zona di San Valentino (HH-YY) e del tronco (DD-CC).
  - Quest'ultimi rientrano nella previsione della realizzazione O.U. secondarie fuori comparto.
  - La conservazione dell'attuale strada pubblica, in corrispondenza del tratto in trincea della suddetta nuova viabilità, al fine di consentire l'accesso veicolare e pedonale agli edifici esistenti a questa prospicienti. Quanto sopra risulta evidenziato nella Tav 04 -06 con le diverse colorazioni.
  - La previsione di quanto sopra consente la soppressione del passaggio a livello posto al Km 922+226 e l'ottenimento di un contributo da parte dell'ente Ferrovie dello Stato a favore della P.A. di circa € 720.000,00
- 2. La realizzazione di adeguati raccordi stradali tra la nuova viabilità e quella esistente strada di Cospea e l'accesso alla proprietà Carlini Luigi; detti raccordi risultano evidenziati nella Tav 04 e Tav 05 e tav 1-2 O.U.; in particolare il nuovo accesso alla prop. Carlini Verrà mantenuto in asse con quello esistente.
- 3. La realizzazione del nuovo collegamento esterno, tratto VV-π, risulta di particolare interesse pubblico visto il recente sviluppo urbanistico della zona sia commercialmente, dato il realizzato centro commerciale "Cospea Village", e sia veicolarmente, visto il realizzato sovrappasso stradale sulla strada Flaminia con la realizzata pista ciclabile, che dalla rotatoria di via Marzabotto conduce e arriva fino al centro cittadino.
  - Il tracciato stradale VV-TT prevederà nella sua sezione la realizzazione di: banchina, doppia corsia stradale, pista ciclabile e marciapiede per una larghezza totale di mt 11,70.
  - La previsione della pista ciclabile, che dall'inizio della Via Perillo si collega con quella esistente sulla via Marzabotto, consente il collegamento ciclabile dell'intervento edilizio direttamente con il centro cittadino.

Le suddette O.U. secondarie già previste, tratto HH-YY, la ditta lottizzante in data 20/02/2019 ha trasmesso a gli uffici competenti il progetto esecutivo completo sia del tratto viario e sia del manufatto del sottopasso ferroviario, quest'ultimo approvato nelle sue specifiche dall'ufficio competente delle FF.SS.. Relativamente al piano particellare d'esproprio lo stesso è già stato presentato in data 15.02.2003 agli uffici competenti unitamente all'elenco delle ditte così come anche riportato a pag.37 della convenzione.

Sotto il profilo economico e degli impegni di spesa convenzionati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie fuori comparto e degli oneri di esproprio delle relative aree queste originariamente sono state definite sulla base del prezziario regionale del 2003 e dell'allora valore di mercato, e sono state così di seguito definite e convenzionate:



## DATI DEL PIANO ATTUATIVO APPROVATO COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEI TRATTI HH-YY e CC-DD COSI COME DA CONVENZIONE APPROVATA

Tratto HH-YY e CC-DD

Costi di realizzazione

1.192.068,80€ fino alla concorrenza oneri concessori dei P.d.C.

Tratto HH-YY

Oneri di esproprio

60.416,28€ a carico della ditta lottizzante

Tratto CC-DD

Oneri di esproprio

104.465.01€ a carico della ditta lottizzante

Oneri per la progettazione

a carico della ditta lottizzante

Totale

1.356.950,09 €

## DATI DELLA VARIANTE PARZIALE IN VARIANTE AL P.R.G.-P.O. del PIANO ATTUATIVO COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVO TRATTO VV-TT

Il piano economico e gli impegni di spesa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie in Variante, mantiene inalterato quanto già convenzionato in termini economici, e prevede sempre la realizzazione delle stesse a totale carico della ditta lottizzante.

La conservazione dell'importo dello stesso piano economico assorbe sia l'attualizzazione delle nuove opere previste da realizzare con l'applicazione del vigente Prezziario Regionale 2018, e sia gli oneri di esproprio e le nuove ed ulteriori spese e di progettazione (le spese tecniche della viabilità e sottopasso ferroviario già sono stati sostenuti dalla ditta attuatrice con il deposito del progetto tratto HH-YY); ma coinvolge gli enti gestori municipalizzati a farsi carico sotto il profilo economico e realizzativo delle opere di spostamento e adeguamento dei sottoservizi già presenti e di quelle da realizzare.

## ANALISI DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEL TRATTO TT-VV COSI COME DA VARIANTE URBANISTICA AL PIANO ATTUATIVO

### Tratto TT-VV

Dimensionamento e costituzione

Lunghezza del Tratto stradale

circa 300mt

Larghezza sezione stradale

11,70 mt

Di cui marciapiede 1.50mt-pista ciclabile2.50mt-sede stradale 7.00mt

 Manufatto sottopasso ferroviario come da progetto depositato per tratto HH-VV (Il manufatto verrà adeguato in termini di dimensionamento e normativo rispetto a quello già presentato)

### ANALISI DI MASSIMA DEI COSTI

### A) Opere su area esistente.

stima di massima presunta: da coprire con i fondi derivanti dalla soppressione de P.L.

	<ul> <li>Sposta.nto/adeg.nto sottoservizi esistenti (gas-B.Tfogne-acqua-telecom)</li> </ul>	90.000,00€
-	Copertura canale irriguo	5.000,00€
	<ul> <li>Abbattimento alberature esistenti (n°4/7)</li> </ul>	5.000,00€
	<ul> <li>Pub.caIllum.ne. adeg.nto + nuovi pali (n°12 pali+n°12pali)</li> </ul>	70.000,00€
	Totale	170 000 00



### B) Opere di nuova realizzazione tratto stradale TT-VV (a carico ditta lottizzante) Stima parametrica al ma

	Totale		374 950 00
•			
•	Raccordi tra v	ecchia e nuova viabilità	10.000,00€
•	Segnaletica	2100mq+750mq= 2850mqx2E/mq=	5.700,00€
•		2.50mtx300mt=750mqx150€/mq=	110.000,00€
•	Marciapiede		74.250,00€
•		7mtx300mt=2100mqx70€/mq=	147.000,00€
•	Scavi	6000mcx5€/MC	30.000,00€

### C) Opere sottopasso ferroviario tratto stradale TT-VV (a carico ditta lottizzante) Stima dei costi stesso manufatto progetto esecutivo già depositato per tratto HH-VV e acquisiti dalle FF.SS

•	Opere strutturali manufatto sottopasso e sponde laterali in c.a.	800.000,00€
•	Smontaggio e rimontaggio binario per realizzazione sottopassaggio	32.000,00 €
•	Spinta del monolite in c.a.	26.000,00 €
•	Oneri e prestazioni personale R.F.I. (importo preventivato)	16.000,00 €
•	Oneri ferroviari non quantificabili (importo stimato)	15.000,00 €

### • <u>Totale</u> 889.000,00

1) Total	e B+C	1.265.950,00€

D) Oneri di esproprio	1500MQ X 20€/MQ	30.000,00€
E) Spese Tecniche		90.000,00€

2) Totale D+E 120.00,00€

### RIEPILOGO dei COSTI presunti

COSTI TOTALE PUNTO 1 lett. A coperti con i fondi derivanti da sopp.ne P.L. FF.SS

Detti fondi verranno messi a disposizione della ditta lottizzante

COSTI TOTALE PUNTO 1e 2 lett. B+C+D +E a carico della ditta Lottizzante

1.265.950,00+120.000,00

1.385.950,00

LA DIFFERENTRA TRA ONERI A DISPOSIZIONE PER IL TRATTO GIA' APPROVATO (1.356.950,09) E LE MAGGIORI SPESE PER NUOVO TRATTO 1.385.950,00 SARA' A CARICO DALLA DITTA LOTTIZZANTE.

L'acquisizione dell'area, per la realizzazione del tratto TT-VV nella parte "c-d" (fg.104 pari/p 183) insistente sulla proprietà della ditta Carlini Luigi una superficie di circa mq1500, avverrà con "trattativa privata" e cioè direttamente tra la ditta lottizzante e privato, qual'ora la stessa ditta Carlini Luigi, risulterà reticente alla vendita di detta porzione di terreno interverrà la P.A. all'acquisizione di detta rata di terreno mediante la procedura di esproprio per somma urgenza per pubblica utilità ai sensi delle normative vigenti in merito.



### CONCLUSIONI

Allo stato attuale lo stato realizzativo degli edifici previsti dal piano risulta di 61.707,36 mc e cioè il 49,86 % mc dei 123.750 mc consentiti dal piano approvato e il 51,96% dei 118750mc previsti dalla presente Variante Urbanistica, mentre le opere di urbanizzazione primarie risultano realizzate e prese in carico dalla P.A. nei sottoservizi, nella viabilità e parcheggi, nella segnaletica stradale orizzontale e verticale e nella pubblica illuminazione ad eccezione del parcheggio posto tra la via Perillo e la Via Bartoli in quale è in corso di realizzazione.

Il Verde pubblico è in corso di realizzazione e verrà messo a disposizione e in carico della P.A. così come dai recenti impegni presi dalla ditta lottizzante con gli uffici competenti.

La presente Variante Parziale in Variante al P.R.G.-PO del Piano di Lottizzazione sostanzialmente non modifica l'impianto generale del Piano Attuativo approvato e risulta assentibile nell'adozione e approvazione, in quanto:

- Conserva di fatto inalterata la previsione edificatoria sia in termini di cubatura e sia in termini di previsione gli standards urbanistici già approvati e realizzati (viabilità parcheggi e verde pubblico)
- Prevede la realizzazione di un edificato ancora da realizzare di altezze compatibili rispetto a quanto approvato e consono al contesto urbano di espansione.
- prevede una riduzione della cubatura realizzabile rispetto al Piano approvato del 4.04% e cioè 118.750 mc dei 123750 mc previsti non prevedendo più la parte destinata al commercio pur mantenendo gli standards
- Prevede una forte riduzione della superficie destinata alle Attrezzature di Interesse Comune.
- Prevede la ridistribuzione delle cubature ancora da realizzare in conformità alle N.T.A. di P.A. approvato in attualizzazione alle nuove pianificazioni urbane.
- Prevede la modifica di un accesso veicolare pubblico previsto, con una permuta la quale riassegna gratuitamente alla ditta lottizzante suddetto accesso veicolare già di proprietà della P.A. a fronte della cessione gratuita da parte della ditta lottizzante alla P.A. di altra area per la realizzazione di un accesso veicolare e pedonale di maggiore consistenza, sia in termini di superficie e di opere, nonché a migliore fruizione e accesso alle aree pubbliche previste. Tale punto di modifica risulta quindi di evidente utilità pubblica per l'amministrazione comunale in quanto a titolo gratiuto.
- Prevede l'adeguamento della viabilità esterna di allaccio tra la lottizzazione ed il tessuto urbano di Cospea, con una soluzione di particolare interesse per la pubblica utilità rispetto al già previsto allaccio nella zona est di San Valentino sia in termini di viabilità e sia in termini economici in quanto i maggiori oneri di costi rispetto a quelli già convenzionati resteranno a carico della ditta lottizzante e saranno supportati dai fondi erogati dalle FF.SS a seguito della soppressione del passaggio a livello.