23.4.2014

Adunanza del giorno ____

140

Oggetto: Piano Attuativo per la realizzazione di un intervento residenziale in strada Cerqueto (Ditta: Prosperini costruzioni snc) – ADOZIONE

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio:

per 15 gg. consequence dal. |2 9 APR. 2014

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.

o per conoscenza alle Direzioni:

-Urbanistica - Ass. Malatesta



Comme di Temi-Protecollo Generale - ACTRAGI

Prot. 0063111 del 29/04/2014 one 08:46

Tit 010.010,662

Decumento P. Registro Jaronio

L'anno duemilaquattordici il giorno ventitre del mese di aprile alle ore 9:45 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano:

PACI Libero, Assessore Del. BENCIVENGA Luigi, Assessore FABRINI Roberto, Assessore RICCI Silvano. Assessore PIERMATTI Sandro, Assessore

Pres	Ass.		Pres	Ass.
Į,		MALATESTAMarco, Assessore		Α
	Α	GUERRA Simone, Assessore	Р	
P		TEDESCHI Daniela Assessore	P	
		BUCARI Stefano, Assessore	P	
Р	· ·	BARTOLINI Renato, Assessore	Р	

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 Prosperini Costruzioni suc ha inoltrato, appositamente delegata, una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in strada del Cerqueto;

la proposta riguarda immobili distinti presso il Catasto Terreni di Terni al Fg. 69 p.lle n. 1083p – 1091 per complessivi mq 22.740, di proprietà della ditta Berlutti Francesca, Berlutti Giovanna, Franchi Clara, nonché l'area distinta al Fg. 69 part.lla n. 1093 di proprietà del Comune di Terni con usufrutto a favore della ditta Berlutti Francesca e Giovanna;

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 R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale R(B), per la quale la normativa di riferimento risulta costituita dall'art. 96 delle Norme Tecniche di attuazione dello stesso P.R.G.:

OP-Art.96 Zone R di riqualificazione puesaggistica ed ambientale (R(A))

1. Le zone di riqualificazione paesaggistica ed ambientale sono comprensori prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori.

2. Sono soggette a studio urbanistico preventivo, Piano Attuativo, di iniziativa pubblica, privata o mista, salvo diversa prescrizione contenuta nelle schede, per l'orientamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali ai fini della tutela, della promozione anche attraverso l'inserimento di servizi e del recupero del paesaggio naturale esistente. Per le zone con tale destinazione sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, il PA dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei.

Letto, approvato k sottoscritto

Per ogni zona viene prevista una cubatura definita sulla base dell'ampiezza e delle caratteristiche insediative da utilizzare per il completamento residenziale; nella redazione del PA, che deve valutare le richieste presentate in sede di pubblicazione del Nuovo PRG, si può tenere conto dell'eventuale cessione gratuita delle superfici destinate a nuova viabilità.

Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa.

Per ciascuna di esse sono di seguito indicati i principali criteri per la redazione dei rispettivi PA e le modalità di intervento fino alla loro adozione.

3. ...(omissis)......

5. R(B): Zone semicollinari a nord di Borgo Rivo

Tali zone sono state individuate come pause con le zone BA immediatamente sovrastanti il quartiere di Borgo Rivo nelle quali devono essere protetti i filari arborei lungo le strade che si inerpicano in collina e la vegetazione ripariale.

- 5.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica o privata finalizzato allo studio degli aspetti sopra evidenziati ed alla salvaguardia dell'assetto agricolo e del paesaggio.
- 5.2. Il piano attuativo può prevedere un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona compresiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt.34 e 35 della LR n.11/2005.
- 5.3. 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.

la proposta è presentata con riferimento a quanto espressamente previsto al c. 2 del punto 2 dell'art. 96 sopracitato "Nel caso in cui i proprietari di aree incluse in tali zone avanzino proposte perequative interessanti aree o strutture di rilevante interesse pubblico per dimensione e localizzazione, a giudizio dell'AC, può essere proposto un piano attuativo di iniziativa privata relativo alla utilizzazione parziale della cubatura relativa all'intera zona nel rispetto dei criteri fissati per la zona stessa";

il PRG relativamente all'intero ambito territoriale riferito all'intera zona R(B) pari a mq 481.454,00, determina una volumetria complessivamente ammissibile pari al volume esistente (mc 37.254) e all'incremento volumetrico del 15% stabilito dalla norma R(B) (mc 5.588) per un totale di mc 42.842; le superfici di proprietà dei soggetti proponenti ricomprese nella proposta di piano attuativo, è individuata in mq 115.496,00), e pertanto, la volumetria afferente risulta determinata in mc 1.340,50;

il piano proposto prevede la realizzazione di un intervento residenziale di volumetria pari a mc 2500,00, che comporta un incremento di cubatura pari a mc 1.160 quale quota della volumetria relativa a tutta la zona, e pertanto è necessario procedere a una compensazione dell'eccedenza tramite la proposta perequativa;

in tal senso, la ditta proponente il piano ha proposto a compensazione del sopracitato incremento di mc 1.160 al quale può essere attribuito un valore commerciale di € 139.200,00 (120 € / mc), la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per un importo di circa € 206.259,00 consistenti nel raddoppio della carreggiata stradale di Via del Cerqueto e relative infrastruttura a rete, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria esterne al nucleo che interessano il tratto stradale di Via Carlo Alberto Dalla Chiesa dell'importo pari ad € 39.773,00 per un totale di € 255.874,00 (oltre IVA);

Letto, approvato e sottoscritto

SEGRETARIO GENERALE

Dogg. Giuseppe Aronica

Sen Leapard On Jamo

2

ai fini della compensazione come sopra valutata, pertanto, l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare appare notevolmente superiore al valore attribuibile all'incremento volumetrico concesso (comunque previsto dal PRG) pur tralasciando il valore relativo alle arec di mq 2.106,00 oggetto di opere comunque da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le;

la proposta planovolumetrica, composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica.
- -N.T.A.
- Relazione geologica , Geotecnica, Idrogeologica.
- Fascicolo documentazione catastale.
- Dichiarazione di conformità Urbanistica.
- Ambito Territoriale di riferimento Tav. 1;
- Piano quotato Inquadramento cartografico Tav. 2;:
- Sezioni del terreno Tav. 3;
- Documentazione fotografica Tav. 4;.
- Zonizzazione Tav. 5;
- Masterplan Renderings Tav. 6;:
- Schema tipologico A Tav. 7; .
- Schema tipologico -B Tav. 8;.
- Aree da cedere Verifica dotazioni territoriali Verifica Permeabilità Tav. 9;
- Opere di urbanizzazione Relazione sintetica;
- Opere di urbanizzazione Computo di massima;
- Schema realizzazione opere di urbanizzazione;
- Schema di convenzione;

prevede:

- la realizzazione di un intervento residenziale di volumetria complessiva ammissibile pari a mc 2500, (incrementabile del 25% nel caso di intereventi di sostenibilità ambientale in classe A per un totale ammissibile di mc 3.125);
- la sistemazione e cessione gratuita al Comune di mq 3.017 di superfici per spazi pubblici di standards, di cui mq 1449 di viabilità, mq 133 di parcheggi pubblici (n. 7 p.a.) e mq 666,30 di verde pubblico;
- l'individuazione in superficie dei parcheggi privati inerenti le costruzioni;
- la realizzazione del raddoppio dell'attuale viabilità Strada del Cerqueto quale opera di come compensazione urbanistica;
- l'adeguamento e la sistemazione di via C.A. Dalla Chiesa;

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. 8 cisterne per una capacità totale di 1 6.600 cadauna;

il costo di massima delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, secondo quanto riportato nel Computo di massima relativo alle opere di urbanizzazione è di circa € € 206.259,59, mentre quello relativo alle opere di urbanizzazione secondaria è determinato in € 39.773,00; ambedue gli importi che dovranno essere specificatamente individuati in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, dovranno essere garantiti da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni e potranno essere

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Aronica\

scomputati dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria o secondaria inerenti i Permessi di costruire;

relativamente all'area di proprietà comunale Fg 69 part.lla 1093 sulla quale sussiste l'errato usufrutto a favore della ditta *Berlutti*, essendo la stessa interessata dall'ampliamento e adeguamento della viabilità pubblica di via Dalla Chiesa, è necessario procedere alla rettifica con l'estinzione dell'usufrutto;

la proposta di Piano Attuativo, ai sensi del 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/05, è stata inoltrata alla Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio al fine dell'espressione del parere di competenza, emesso nella seduta del 9.1.2014 con 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 dal medesimo organo deliberante nei modi e tempi previsti dall'attuale legislazione in materia;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della Direzione Urbanistica Arc. C. Comello ai sensi ed agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in data 18.4.2014;

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

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, come prescritto dal 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/2005, tenuto conto del parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seduta del 9.1.2014;

di adottare il Piano Attuativo per la realizzazione di un intervento residenziale in strada del Cerqueto (Ditta: Prosperini costruzioni sno), composto dagli elaborati specificati 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 SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Arguda

Sen Leopolde di Girdiamo

4