lb

COMUNE DI TERNI

Adunanza del giorno 13.4.2016

N. 66

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali in via Ippocrate e strada di Perticara. (Ditta: Nuova Tonelli S.r.l., Arcangeli Antonio, Park Residence S.p.a.) - ADOZIONE

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 16 APR. 2016

TERNI 16 APR. 2016

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 ai Dipartimenti e alle Direzioni:

- P.S.D. Riqualificazione del Territorio e Sistemi Urbani
- Qualità Urbana e del Paesaggio
- Ass. Andreani

COMUNE DI TERNI
16 APR. 2016
Protocollo n° 57276
CAT. 10 CL. 10 FS. 2

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilasedici il giorno tredici del mese di aprile alle ore 12,10 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		A
RICCARDI Carla	P		TEDESCHI Daniela	P	
ARMILLEI Giorgio		A	BUCARI Stefano		A
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio		A			

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 *Nuova Tonelli S.r.l. - Arcangeli Antonio - Park Residence S.p.a* ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo d'iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali fra via Ippocrate e strada di Perticara;

la proposta riguarda un'area di proprietà dei richiedenti distinta presso il Catasto Terreni del Comune di Terni al Fg. 182 part.lle n. 1004-1008 e Fg. 158 part.lla n. 188 che nel P.R.G. del Comune di Terni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008, risulta individuata in un comparto residenziale compreso nell'ambito di perequazione urbanistica *RES 69*;

la normativa tecnica di riferimento per gli insediamenti residenziali di espansione compresi all'interno di zone perequative quale quello in oggetto, è quella di cui all'art. 24 e all'art. 64 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. ed agli artt. 127 e 128:

OP-**Art.24** *Perequazione*

1. Nelle aree oggetto di perequazione urbanistica, individuate negli elaborati A e B del PRG parte operativa, allo scopo di evitare disparità di trattamento tra i proprietari e di assicurare la disponibilità delle aree necessarie a realizzare gli interventi pubblici, sono garantiti agli stessi proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.
2. Sono individuati due distinti ambiti di perequazione:
2.1. … (omissis) …
2.2. Quello riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nel quale a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE *IL PRESIDENTE*

Tale indice applicato alla superficie territoriale di zona da perequare (Sz) contribuisce alla formazione delle potenzialità edificatorie massime individuate per ogni superficie edificabile privata (Se) dal PRG operativo.
I comparti individuati dal piano sono l'unità minima di attuazione del criterio perequativo, in quanto è condizione necessaria il coinvolgimento di una quantità di superficie di zona da perequare pari a quella necessaria alla realizzazione della cubatura massima prevista dal piano, anche coinvolgendo aree esterne al comparto, così come precisato di seguito.
Nelle tavole di piano le aree esterne unitamente ai comparti coinvolti nel processo perequativo sono suddivise nelle seguenti categorie:
a) aree collegate specificatamente ai singoli comparti;
b) insiemi di aree collegate agli insiemi di comparti;
c) aree per le quali il piano non definisce specifici vincoli di collegamento ai singoli comparti o agli insiemi degli stessi.
Nei casi b) e c) i promotori dei comparti individuano liberamente le aree esterne coinvolte nelle trasformazioni individuate dal piano, entro i limiti fissati dal piano stesso di cui al punto b).
3. La perequazione si attua attraverso un Piano attuativo che, tra l'altro determina:
- le condizioni e modalità di stralcio, qualora richiesto, delle volumetrie legali esistenti, dei loro lotti di pertinenza urbanistica ed il loro eventuale ampliamento in relazione all'area di proprietà coinvolta nel processo perequativo;
- i contenuti delle trasformazioni contestuali relative sia alle aree destinate alla edificazione privata che ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche incluse in ogni comparto;
- le eventuali trasformazioni delle aree destinate ai servizi ed infrastrutture esterne al comparto, che devono essere comunque cedute gratuitamente al Comune.

... (omissis) ...

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:

IF 1.0 mc/mq C1

... (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) ...

la proposta planovolumetrica, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnica illustrativa;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Fascicolo Documentazione catastale;*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;*
- *Schemi planovolumetrici;*
- *Computo metrico estimativo di massima opere di urbanizzazione;*
- *Relazione di massima opere di urbanizzazione;*

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

- *Relazione Geologica;*
- *Microzonazione sismica;*
- *Relazione Idraulica;*
- *Modellazione Idrogeologica e Idraulica;*
- *Aereofotogrammetria, Stralcio catastale, P.R.G., vincoli, assetto idrogeologico* – tav. S01;
- *Rilievo celeri metrico* – tav. S02;
- *Stralcio P.R.G., Limiti comparto perequativo,individuazione U.M.I., progettazione* – tav: P0;
- *Verifica volumetrica, schemi tipologici* – tav. P01;
- *Planimetria di progetto parcheggi di pertinenza art. 11 R.R. 7/2010* – tav. P02;
- *Planimetria di progetto standard urbanistici art. 11 R.R. 7/2010* – tav. P03;
- *Verifica superficie permeabile, capacità vasca di accumulo* – tav P04;
- *Planimetria di progetto aree da cedere* – tav. P05;
- *Localizzazione schematica delle opere infrastrutturali* – tav. U01;
- *Schema di convenzione;*

sostanzialmente prevede:

- la realizzazione di un intervento edilizio residenziale di volumetria complessiva pari a mc 6.413,75, derivanti dalla volumetria stabilita dal P.R.G. (mc 5.131) + 25% sost.ambient. con 387,40 mq di parcheggio di uso pubblico (9 p.a.) suddiviso in due U.M.I.;
- U.M.I. 1 costituita da un edificio a schiera di 2 piani f.t. + semint. (h max = 9.40 m.) con n. 8 u.i. per mc 5.926,63 dotata di n. 32 posti auto pertinenziali privati e n. 3 al p.semint.;
- U.M.I. 2 costituita da un edificio unifamiliare di mc 382,78 (+ eventuale serra solare mc 104,34) dotata di n. 2 posti auto pertinenziali privati in superficie;
- La realizzazione in zona GV del verde pubblico con la possibilità di un edificio su due livelli destinato a servizi per lo sport di mq. 543,20 (mc 2.716) da concedere in diritto di superficie, e mq. 731,62 di parcheggi pubblici con la localizzazione di n. 12 posti auto pertinenziali privati e n. 16 (> n. 12 art. 127 NTA PRG) parcheggi pubblici di cui n. 5 al p.semint. e n. 11 in superficie);
- La realizzazione della viabilità e del parcheggio G3 di PRG di mq 1.377 con n. 34 posti auto pubblici;
- La cessione gratuita all'Amm.ne Com.le delle aree esterne al comparto lato E destinate all'ampliamento della viabilità esistente e l'asservimento di aree interne al comparto per uso pubblico a favore del Comune di Terni;
- la monetizzazione di mq 327,30 derivanti dall'utilizzo privato (verde privato e rampa di accesso ai garages) di una parte dell'area GV;

il Piano Attuativo in questione, che prevede altresì una modifica delle perimetrazioni delle aree edificabile a verde e a parcheggi (ferme restando tuttavia le esatte quantità stabilite dal PRG), assicura il recupero delle acque piovane di cui al 4° c. dell'art. 32 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2, mediante l'istallazione di un serbatoio della capacità di 18.001,50 litri nella U.M.I. 1, uno di 4.384,20 litri nella U.M.I. 2, e uno di 16.296,00 nell'area GV;

ai fini della determinazione degli standards urbanistici inerenti le volumetrie e le superfici, per il Piano attuativo in questione sono state applicate le disposizioni previgenti al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2 art.85;

relativamente alla prevista monetizzazione delle aree, essa si rende necessaria perché pur se in base al principio dei comparti perequativi di cui all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. punto 2.2 comma 2 ("*I comparti individuati dal piano sono l'unità minima di attuazione del criterio perequativo, in quanto è condizione necessaria il coinvolgimento di una quantità di superficie di zona da perequare pari a quella necessaria alla realizzazione della cubatura massima prevista dal piano, anche coinvolgendo aree esterne al comparto*"), il comparto in oggetto, presenta un eccedenza di aree per

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

servizi (verde, parcheggi, viabilità) pari a mq 503,65, il piano attuativo in realtà prevede sia per tale eccedenza e sia per un'ulteriore area nel comparto destinata a GV pari a mq 327,30 un utilizzo privato (verde e in parte rampa di accesso ai garages), per cui si viene a determinare la necessità di procedere alla relativa monetizzazione relativamente a quest'ultima superficie che viene sottratta al complesso delle aree perequate;

il costo di massima delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, consistenti nei soli allacci alle infrastrutture a rete esistenti, secondo quanto riportato nell'allegata *Relazione schematica opere di urbanizzazione e dei relativi costi* è di circa € 847.362,90 ma dovrà essere specificatamente individuato in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione; tale importo che dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni potrà essere scomputato dagli onerti tabellari di urbanizzazione primaria relativo ai Permessi di costruire;
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 19.05.2015 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 P.S.D. Riqualificazione del Territorio Arch. C. Comello, ai sensi dell'art.49 del Decreto Lgs. n.267/00, in data 05.04.2016;

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

Tutto ciò premesso.
Con voti unanimi

DELIBERA

1) 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 19.05.2015;

2) di adottare il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edifici residenziali in via Ippocrate e strada di Perticara. (Ditta: *Nuova Tonelli S.r.l. - Arcangeli Antonio - Park Residence S.p.a.*) costituito dagli elaborati in premessa specificati;

3) 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