Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0104957 del 15/07/2021 - Uscita
Firmatari: **Giunta Giampaolo (97506649413972558704318243404990589583); Latini Leonardo (75984759083267343911118035907687447 38)**
Impronta informatica: 2940659e9b75c5b261540498ece52edeeab9107ba347e9446239d16ef3b3f2ec
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

Comune di Terni

VERBALE DI

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 165 DEL 14.07.2021

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE IN VIA IPPOCRATE E STRADA DI PERTICARA. (DITTA: NUOVA TONELLI S.R.L., PARK RESIDENCE S.P.A.) – APPROVAZIONE

L'anno duemilaventuno il giorno quattordici del mese di luglio alle ore 8,30 si è riunita la giunta comunale in modalità telematica, utilizzando un sistema di videoconferenza (piattaforma Webex), secondo quanto disposto dal Sindaco con decreto prot.n. 39609 del 24.03.2020.

Alla seduta risultano presenti/assenti (compresi gli assenti per motivi di mancata connessione) il Sindaco Leonardo Latini e i seguenti Assessori, così come accertato audio e video dal Segretario, con appello nominale:

LATINI Leonardo	Sindaco/Presidente	presente
SALVATI Benedetta	Vice sindaco	assente
CECCONELLI Maurizio	Assessore	presente
CECCOTTI Cristiano	Assessore	presente
CINI Federico	Assessore	presente
FABRIZI Cinzia	Assessore	presente
FATALE Stefano	Assessore	presente
MASSELLI Orlando	Assessore	presente
PROIETTI Elena	Assessore	presente
SCARCIA Giovanna	Assessore	presente

PARTECIPA il Segretario Generale del Comune Giampaolo Giunta in collegamento telematico (in videoconferenza).

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

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0104957 del 15/07/2021 - Uscita
Firmatari: **Giunta Giampaolo (97506649413972558704318243404990589583); Latini Leonardo (75984759083267343911118035907687447 38)**
Impronta informatica: 2940659e9b75c5b261540498ece52edeeab9107ba347e9446239d16ef3b3f2ec
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

PROPOSTA DI DELIBERA di GIUNTA COMUNALE prot.10224 del 9.7.21

Direzione **PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – EDILIZIA PRIVATA**

Oggetto **Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in via Ippocrate e strada di Perticara. (Ditta: Nuova Tonelli S.r.l., Park Residence S.p.a.) – APPROVAZIONE**

IL DIRIGENTE

Su iniziativa dell'Assessore all'Urbanistica Ing. Federico Cini

Premesso che:

la ditta *Nuova Tonelli S.r.l. - Park Residence S.p.a* è proprietaria di aree distinte presso il Catasto Terreni del Comune di Terni al Fg. 182 part.lle n. 1004-1008;

tali aree risultano comprese nel P.R.G. del Comune di Terni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008 che nel P.R.G. del Comune di Terni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008, risultano comprese in un comparto residenziale facente parte dell'ambito di perequazione urbanistica *RES 69,* con destinazione *Zone C2 - insediamenti residenziali di espansione* (mq 3.665,33), *zona GV - spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi* (mq 5740,18), *viabilità* (mq 762,07) *e zona G3 parcheggi* (mq 599);

la normativa tecnica di riferimento per gli insediamenti residenziali di espansione compresi all'interno di zone perequative quale il comparto in oggetto, è quella di cui all'art. 24 e all'art. 64 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. e agli artt. 127 e 128 per quanto riguarda le zone a *spazi pubblici GV* e *viabilità;*

conformemente a quanto disposto dalla sopracitata normativa, la ditta *Nuova Tonelli S.r.l. - Park Residence S.p.a* ha presentato una proposta di piano attuativo composta dai seguenti elaborati:
- *Relazione Tecnico-illustrativa;*
- *Documentazione fotografica, Planimetria dei coni visivi;*
- *Fascicolo Documentazione catastale;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Schemi planovolumetrici;*
- *Relazione Geologica, idrogeologica, Microzonazione, Modellazione;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Rapporto Ambientale Preliminare per verifica di assoggettabilità a VAS;*
- *Stato di fatto* – tav. S01*;*
- *Rilievo celerimetrico* – tav. S02;
- *Stralcio P.R.G., Limiti, individuazione U.M.I., progettazione* – tav: P0*;*
- *Verifica volumetria, schemi tipologici* – tav. P01*;*
- *Parcheggi di pertinenza* – tav. P02*;*

- *Standard urbanistici* – tav. P03;
- *Verifica superficie permeabile* - tav P04;
- *Aree da cedere* – tav. P05;
- *Schema di convenzione;*

che prevede sostanzialmente:

- la realizzazione di un intervento edilizio residenziale in classe A di volumetria complessiva pari a mc 6.380,22, inferiore a quella massima stabilita dal P.R.G. (mc 5.131,00 + incremento della quota del 25% per sostenibilità ambientale = mc 6.413,75), suddiviso in tre U.M.I.;
- la realizzazione presso l'UMI 1 di una volumetria pari a mc 5.892,33 costituita da una palazzina di due piani f.t. + portico h max m. 2,50 e di un fabbricato a schiera di 2 piani f.t. e presso l'UMI 2 di una volumetria pari a mc 487,89 costituita da una bifamiliare di 2 piani f.t con h max = m. 9.40 m.;
- l'individuazione della UMI 3, relativamente alla quota di proprietà dei soggetti non proponenti il piano, di autonoma attuazione e funzionalmente indipendente che prevede la possibilità di localizzare una volumetria pari a mc 13.83;
- la realizzazione della viabilità e del *parcheggio G3* di PRG di mq 1.361,07 con n. 35 posti auto pubblici, comprensiva dell'adeguamento dell'esistente ponte sul fosso di Valenza;
- la sistemazione a verde pubblico attrezzato dell'area destinata dal PRG a *zona GV* per mq 4.477,48 su aree da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le;
- l'individuazione degli standard urbanistici all'interno dell'area *C2* (art. 64 c.5 NTA PRG e successiva L.R. 2/2015) pari a mq 953,70 di parcheggi a uso pubblico (n. 22 p.a.) e mq 655,45 di verde/spazi pedonali a uso pubblico per complessivi mq 1.609,25;
- l'individuazione di mq 1576,80 (n. 32 p.a.) di parcheggi privati pertinenziali al piano interrato del complesso;
- la messa a dimore di n. 37 essenze arboree di alto fusto e di n. 100 essenze arbustive;
- La cessione gratuita all'Amm.ne Com.le delle aree destinate a verde pubblico *GV* (mq 4.477,48), e dell'area destinata a viabilità (mq. 1.361,07);
- La cessione gratuita all'Amm.ne Com.le di ulteriori aree per mq 588,60 esterne al comparto ma comprese nell'ambito perequativo RES 69, situate presso il lato E finalizzata all'ampliamento della viabilità esistente come da PRG;
- la monetizzazione della superficie pari a mq 170,44 di aree per verde/spazi pubblici, mancante dal complesso delle aree da cedere all'Amm.ne Com.le in virtù dell'applicazione del principio dei comparti perequativi;

il Piano Attuativo in questione, 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 due serbatoi della capacità di 42.000 litri nella U.M.I. 1, e di 4.500 litri nella U.M.I. 2;

la prevista monetizzazione delle aree, si rende necessaria 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 questione, esprime una volumetria da PRG pari a mc 5.131,46, alla quale, in base al suddetto principio dei comparti perequativi e all'indice territoriale 0,5 mc/mq, deve necessariamente corrispondere una superficie complessiva *Sz* pari a mq 10.262,92 (compresa anche quella della zona C2 pari a mq 3.665,33), per cui il fabbisogno di aree per servizi (viabilità, verde parcheggi) risulta pari a mq 6.597,59;

le aree che vengono cedute gratuitamente all'Amm.ne Com.le, sia entro che fuori comparto ma all'interno dell'ambito RES 69, risultano complessivamente pari a mq 6.427,15, per cui rimangono ulteriori aree da reperire esternamente al comparto e da cedere all'Amm.ne Com.le, pari a mq 170,44 che la ditta proponente il piano chiede di monetizzare;

relativamente alla monetizzazione di tale area a verde pubblico non reperita all'interno del piano attuativo, il corrispettivo economico da corrispondere all'Amm.ne Com.le anch'esso in sede di stipula della convenzione, risulta individuato in base ai *Criteri e norme generali per la monetizzazione delle dotazioni territoriali..* di cui alla deliberazione di G.C. n. 342 del 24.11.2018 (confermata dalla successiva Delib. Comm. Straord. n. 49 del 23.5.2018) in considerazione dell'Ambito territoriale di riferimento in cui ricade l'intervento previsto (Zona 3) il cui costo unitario è pari a € 90,00/mq per un importo totale da corrispondere pari a € 15.339,60;

la proposta di Piano Attuativo, ai sensi del 1° c. lett. a) dell'art. 112 della L.R. 1/15, 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 18.5.2018 con parere favorevole;

la *Regione Umbria*, relativamente agli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/01 ha espresso in data 13.8.2018 con nota prot. 110892 il proprio parere favorevole;

il Piano Attuativo, è stato altresì sottoposto, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010, alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS, in esito alla quale, la *Regione dell'Umbria* con propria nota prot. 80192 del 28.5.2019, ha comunicato di ritenere la proposta non assoggettabile alla procedura di VAS, pur impartendo alcune prescrizioni da osservare in sede realizzativa delle opere di urbanizzazione;

con deliberazione n. 203 del 10.7.2019 la Giunta Comunale ha adottato il *Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in via Ippocrate e strada di Perticara,* esprimendo altresì parere favorevole per gli aspetti idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, come prescritto dall'art. 56 c. 12 della L.R. 1/2015, tenuto conto del parere favorevole espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* nella seduta del 18.5.2018 e dalla *Regione Umbria* con la nota prot. 110892 del 13.8.2018;

il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la *Direzione Pianificazione territoriale* per un periodo di 15 giorni dal 5.11.2019 al 20.11.2019, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n.48 del 5.11.2019 e all'Albo Pretorio on line dal 5.11.2019 al 20.11.2019 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 20.11.2019 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

la *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot.242792 del 28.11.2019, registrata al Prot. comunale con il n. 171296 del 28.11.2019 ha trasmesso al Comune di Terni il *Nulla osta* sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 56 c.6 della L.R. 1/2015;

ai fini della definitiva approvazione del piano attuativo da parte della Giunta Comunale, la ditta *Nuova Tonelli S.r.l., Park Residence S.p.a*. ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:
- *Relazione tecnica scarichi- RS01;*
- *Computo metrico delle opere di urbanizzazione – CM01;*
- *Relazione tecnica pubblica illuminazione – RT PI;*
- *Smaltimento acque meteoriche – URB01;*
- *Smaltimento acque nere – URB02;*
- *Rete idrica – URB03;*
- *Rete distribuzione gas – URB04;*
- *Pubblica illuminazione – URB05;*
- *Planimetria rete di distribuzione telefonica – URB06;*
- *Planimetria rete elettrica – URB07;*
- *Strade – percorsi legge 13 – URB08;*
- *Segnaletica e viabilità – URB09;*
- *Verde e irrigazione – URB10;*

che prevede sostanzialmente
- la sistemazione a verde pubblico attrezzato dell'area destinata a zona GV;
- la realizzazione della viabilità di PRG e del parcheggio pubblico G3 comprensiva dell'adeguamento dell'esistente ponte sul fosso di Valenza, completa di impianto di pubblica illuminazione e segnaletica;
- l'ampliamento e la sistemazione del tratto viabile di via Ippocrate compreso fra la stessa e il fosso di Valenza per il tratto adiacente il comparto di lottizzazione in oggetto
- la realizzazione di viabilità, parcheggi e spazi pedonali per uso pubblico su aree private;
- la realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture a rete;

gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione, sono stati preventivamente sottoposti all'esame dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, ottenendo i relativi nulla osta/pareri favorevoli talvolta con alcune prescrizioni, 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;

gli stessi elaborati costituenti il progetto sono stati ritenuti idonei e conformi anche in base alle disposizioni contenute nelle *Linee Guida per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'ambito delle convenzioni urbanistiche ed edilizie*;

a seguito delle indicazioni e valutazioni progettuali espresse dagli uffici tecnici competenti, introdotte nel progetto delle opere di urbanizzazione, in particolare relativamente alla viabilità interna e di servizio del nucleo, si è reso necessario adeguare anche gli stessi elaborati relativi al piano attuativo adottato;

come specificatamente prescritto con la deliberazione GC n. 203/19 di adozione, il progetto delle opere di urbanizzazione, inoltre, ha introdotto la previsione della sistemazione del tratto viabile di via Ippocrate adiacente il fosso di Valenza per il tratto prospiciente il comparto;

il costo delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, secondo quanto riportato nel *Computo metrico estimativo* relativo alle opere di urbanizzazione è di € 375.489,16, tale importo dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni e potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria inerenti i Permessi di costruire limitatamente alle opere che interessano aree di proprietà comunale di importo pari a € 272.282,64;

il piano attuativo pertanto, deve essere definitivamente approvato dalla Giunta Comunale, organo deliberante in materia di piani attuativi, in base all'art. 89 c.2 della L.R. n. 8 del 16.9.2011, unitamente allo schema di convenzione che ne costituisce parte integrate e sostanziale e del progetto delle inerenti opere di urbanizzazione;

Tutto ciò premesso,

Dato atto che il Responsabile del procedimento di cui all'art. 4 e successivi della L. 241/90 è individuato nella figura dell'arch. *Antonino Cuzzucoli*;
Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della *Direzione Pianificazione territoriale* arch. *Claudio Bedini*, nonché di regolarità contabile espresso dal Dirigente della *Direzione Attività finanziarie* dott.ssa *Grazia Marcucci* acquisito ai sensi e agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267;
Ritenuto necessario adottare il presente Atto con immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.Lgs. del 18.08.2000 s.m.i.;
Tenuto conto che Il presente atto comporta la corresponsione al Comune di Terni di un corrispettivo economici relativo alla monetizzazione di standards, e quindi riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

si propone
alla Giunta Comunale:

di fare proprio e approvare quanto riportato nelle premesse e considerazioni di cui sopra;

di approvare il *Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un intervento residenziale in via Ippocrate e strada di Perticara. (Ditta: Nuova Tonelli S.r.l., Park Residence S.p.a.)* costituito dagli elaborati in premessa specificati, unitamente allo schema di convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del piano stesso;

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 la realizzazione dei lavori in esso previsti;

di dare atto che Il presente atto comporta riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.L. 267/2000;

U.O. Pianificazione privata – Convenzio
Il Responsabile del Procedimento
(**Arch. Tonino Cuzzucoli**)

Il Dirigente
Pianificazione territoriale – Edilizia priva
(**arch. Claudio Bedini**)

.

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0104957 del 15/07/2021 - Uscita
Firmatari: **Giunta Giampaolo (97506649413972558704318243404990589583); Latini Leonardo (75984759083267343911118035907687447 38)**
Impronta informatica: 2940659e9b75c5b261540498ece52edeeab9107ba347e9446239d16ef3b3f2ec
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

Comune di Terni

LA GIUNTA COMUNALE

- visto il decreto del Sindaco prot.n. 39609 del 24.03.2020;
- esaminata in modalità telematica la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal dirigente di riferimento prot.n. prot.10224 del 9.7.21;
- visti i pareri espressi dai dirigenti competenti ai sensi dell'all'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 200, n. 267, che sono allegati alla presente di cui rappresentano parte integrante e sostanziale;
- visto l'art. 48 del decreto legislativo 18 agosto 200, n. 267;

Con votazione accertata dal Segretario con appello nominale effettuato in modalità telematica, con riscontro audio e video, resa con voti favorevoli all'unanimità

DELIBERA

1. di prendere atto della proposta di deliberazione in oggetto e di approvarla integralmente;

Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c.4 D.Lgs.267/2000.

Il presente Atto letto e confermato viene sottoscritto con firma digitale.

****

IL SEGRETARIO GENERALE	IL SINDACO
Dott. Giampaolo Giunta	Avv. Leonardo Latini

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.