07.5.2014

Adunanza del giorno _

171

N.

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale a Piediluco (Ditta Rosignoli Leonardo) – ADOZIONE

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi

a decorrere dal

0 9 MAG. 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.

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni: Urbanistica Ass. Malatesta



Comme di Terri - Protocollo Generale - ACTRAGI

Prot 00068684 del 09/05/2014 ore 12:53 lit 010.010:00?

Documento P - Registro: Interno-

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaquattordici il giorno sette del mese di maggio alle ore 9:20 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.
P		MALATESTAMarco, Assessore	P	
		GUERRA Simone, Assessore	P	
Р		TEDESCHI Daniela Assessore		Α
	A	BUCARI Stefano, Assessore		Α
		BARTOLINI Renato, Assessore	P	

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 Rosignoli Leonardo ha inoltrato, una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale a Piediluco, che interessa l'area di sua proprietà distinta presso il Catasto Terreni di Terni al Fg. 171 p.lla n. 124;

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(P)*, 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 paesaggistica 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.

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

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.

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

17. R(P): Zone agricole di Piediluco fino a Marmore (comprensive delle zone umide (E6) e lacustri)

Tali zone comprendono aree di valore ambientale e paesistico in cui le norme sono finalizzate al mantenimento ed incremento della produzione agricola, e comunque a garantire la compatibilità degli interventi rispetto alla funzione di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e storico-culturali del paesaggio.

- 17.1. Il Piano si attua con PA di iniziativa pubblica finalizzato allo studio ed alla salvaguardia degli aspetti sopra evidenziati.
- 17.2. Fino all'approvazione del PA, sono ammessi i seguenti interventi:
- 17.2.1. Negli immobili ubicati nella zona agricola è possibile eseguire gli interventi di cui all'art.94, nonché gli interventi di qualificazione e ampliamento della ricettività nel turismo di cui alla LR 12/09/94 n. 33 e gli interventi agrituristici di cui alla LR n. 23 del 17.04.1984 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 17.2.2. I fabbricati esistenti e quelli di nuova edificazione devono essere destinati:
- ad uso agricolo e/o ad attività connesse;
- ad uso residenza e ad attività connesse con la residenza;
- ad uso agrituristico ai sensi della L. R. 17.04.1984 n. 23;
- ad uso ricettivo extralberghiero di cui alla LR 14/3/94 n. 8.

... (omissis) ...

- 17.2.6. L'ampliamento o la modifica della viabilità esistente, le sistemazioni esterne, la costruzione di eventuali muri di contenimento o di terrazzamento realizzati, ove possibile, con pietrame a secco (macere) e con altezza massima di metri 1.20.
- 17.2.7. Dove presenti, vanno conservati come limite di proprietà eventuali fossi o siepi naturali e tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario locale.

... (omissis) ...

17.2.12. Sponde e zone umide(E6): Le zone spondali del lago, le rive del fiume Velino e le zone umide (paludi) devono essere conservate nello stato naturale esistente.

Gli interventi sulle sponde del lago e sulle rive del fiume Velino dovranno perseguire:

- la tutela dei valori naturalistici esistenti e la salvaguardia del ruolo funzionale degli ecosistemi ripariali;
- la salvaguardia idraulica e obiettivi di equilibrio ecologico ed ambientale.

Sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli argini e opere di difesa spondale;
- interventi di restauro ambientale e di rinaturalizzazione tesì a ripristinare particolari ambienti lacustri e fluviali scomparsi a causa degli interventi antropici (Lago della Volta, paludi Agnese, vecchio corso del Velino);

I porti ed i punti di approdo esistenti, tradizionalmente legati alla viabilità lacustre locale, ed indicati nelle tavole di piano di norma devono essere conservati e mantenuti a tale uso.

17.2.13. Lago e Fiume Velino: Nell'ambito lacustre e fluviale è prevista la conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti.

Gli interventi devono essere finalizzati ad aumentare il livello di qualità delle acque e degli attuali ecosistemi lacustri consentendone al contempo una funzione ottimale anche a scopi ricreativi.

È consentito:

- Effettuare interventi di risanamento delle acque e dei fondali compreso il dragaggio del fondo del lago finalizzato al miglioramento complessivo degli equilibri ecologici complessivi.
- Interventi finalizzati a funzioni ricreative, balneari, sportive (Canottaggio, canoa, vela, ecc..) e culturali.

d) fasce di rispetto

17.2.14. Fuori dal centro storico di Piediluco è prevista una zona di salvaguardia per una fascia profonda 20 metri dal lago nella quale è vietata qualsiasi costruzione permanente, con eccezione delle zone sportive per le quali la deroga è ammessa, fino ad un minimo di ml.10 dalla linea di battigia, solo per la realizzazione di impianti legati alle attività sportive di cui all'art. 32 comma "a".

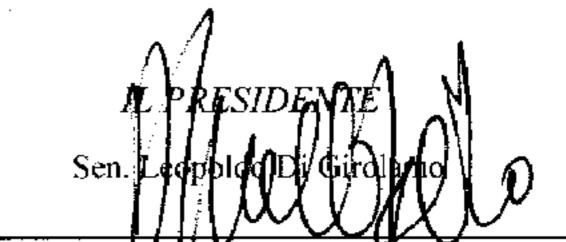
... (omissis) ...

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

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Gilsephe Aronica



2

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 alla zona R(P) consente (in base a quanto specificatamente riportato nella nota prot. 111828 del 5.8.2013 dell'*Ufficio Attuazione PRG - Pianificazione pubblica*), un incremento volumetrico pari al 15% della cubatura esistente in ogni zona comprensiva degli ampliamenti realizzati e realizzabili ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. n. 11/2005,

nello specifico, nell'ambito compreso fra il lago di Piediluco e la Strada Statale 79, è stata rilevata una volumetria pari a mc 7.002,75, con una possibilità di incremento complessivo (corrispondente al 15%) pari a mc 1.050,41;

il piano proposto prevede la realizzazione di un intervento residenziale di mc 601,83, che utilizza una parte della succitata volumetria complessiva afferente l'intera zona R(P), rendendo pertanto necessario prevedere una compensazione di tale cubatura tramite specifica proposta perequativa;

in tal senso, la ditta proponente il piano ha proposto a compensazione della sopracitata volumetria di mc 601,83, la cessione gratuita al Comune di Terni delle aree di sua proprietà site in loc. Piediluco (lato sud ovest del lago nelle vicinanze del fiume Velino) distinte presso il Catasto di Terni al Fg. 192 particelle n. 5 – 6 di mq 1.840, alle quali il P.R.G. assegna la medesima destinazione urbanistica di Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale R(P);

riguardo alle suddette aree, la 1[^] Circoscrizione "Est", a seguito di specifica richiesta da parte della Direzione Urbanistica, con la nota prot. 79780 del 30.5.2013, ha comunicato di ritenere utile e strategica la disponibilità pubblica delle stesse aree al fine di un loro inserimento nell'ambito dei vari progetti di valorizzazione turistica della zona, quali ad es. il *Progetto della montagna della Mountain Bike*, il *Progetto della navigabilità di Piediluco*, il *Progetto Rafting sul Velino*, e il *Sistema della viabilità idrica*;

inoltre, ai fini della valutazione circa l'effettiva congruità economica della cessione in relazione alla volumetria realizzabile con il piano attuativo, la stessa Direzione Urbanistica con la nota 113158 del 7.8.2013 ha richiesto uno specifico parere alla Direzione Patrimonio;

la proposta planovolumetrica, composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica.
- Norme Tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione fotografica ulivi;
- Relazione paesaggistica;
- Relazione geologico-tecnica;
- Studio geologico idrogeomorfologico Micro zonazione sismica;.
- Documentazione catastale.
- Dichiarazione di conformità Urbanistica .
- Rilievo plano altimetrico, mappa catastale tav. PA00;
- Stralcio PRG, Foto aerea, Planimetria generale tav. PA01;
- Verifica cubatura analisi edifici tav. PA02;
- Progetto: piante, cubatura, posti auto tav. PA03;
- Progetto: prospetti, sezioni tav. PA04;
- Alberature tav. PA05;
- Opere di urbanizzazione;
- Schema di convenzione;

Letto, approvato e sottos critto

IL SEGRETARIO GENERAL

Dott. Giuseppe Aronica

L PRESIDENTE
Sen/Leopoldid in Giro Moo

3

prevede:

- la realizzazione di un edificio residenziale di n. 2 piani f.t. + seminterr. di volumetria complessiva pari a mc 601,83 con localizzazione di 3 posti auto esterni pertinenziali;

- l'individuazione dell'area relativa al soddisfacimento degli standards per mq 85 comprensiva di n 2 posti auto, da asservire a uso pubblico e l'allaccio a tutte le reti infrastrutturali;

- il reimpianto degli eventuali ulivi dei quali se ne renda necessaria la rimozione;

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. 1 cisterna per una capacità totale di 1 9.000;

il costo di massima delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, secondo quanto riportato nell'elaborato Opere di urbanizzazione è di circa € 6.500,00; tale importo che dovrà essere specificatamente individuato in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, non potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione inerenti i Permessi di costruire ma dovrà comunque essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni;

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 18.3.2014 con parere favorevole con la prescrizione che la realizzazione dell'edificio avvenga nel rispetto dei tipi edilizi di cui alla DGR 420/07;

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 Arch. C. Comello ai sensi dell'art.49 del Decreto Lgs. n.267/00, in data 29.4.2014;

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 18.3.2014;
- 2. di adottare il Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale in loc. Piediluco (Ditta: Rosignoli Leonardo), composto dagli elaborati specificati in premessa;
- 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 spttoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Aron

Sen Leapoul Di Ginoland

4