lb

COMUNE DI TERNI

Adunanza del giorno 23.4.2014

N. 139

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata del comparto perequativo industriale in loc. Maratta Bassa (Ditta: CSC srl Sabatini & Crisanti) - RIADOZIONE

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 2 4 APR. 2014

TERNI 2 4 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.

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

Urbanistica
Ass. Malatesta

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRA01
Prot. 0061978 del 24/04/2014 ore 16:24
Tit 010.010.002
Documento P - Registro: Interno

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

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:

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
PACI Libero, Assessore Del.	P		MALATESTAMarco, Assessore		A
BENCIVENGA Luigi, Assessore		A	GUERRA Simone, Assessore	P	
FABRINI Roberto, Assessore	P		TEDESCHI Daniela Assessore	P	
RICCI Silvano, Assessore		A	BUCARI Stefano, Assessore	P	
PIERMATTI Sandro, Assessore	P		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 *C.S.C. S.r.l. Sabatini e Crisanti* ha presentato una proposta di Piano Attuativo relativa al comparto perequativo industriale in loc. Maratta finalizzato all'installazione di un impianto di recupero di rifiuti speciali non pericolosi;

le aree e immobili oggetto della proposta sono di proprietà della ditta richiedente (Fg. 80 partic.lle n. 78p-274p, Fg. 81 part.lle n.66p- 68-163-501-503-504-578 e Fg. 99 part.lle n. 2-102-103-104 e per la rimanente parte sono di proprietà *Dubbini - Grilli* (Fg. 99 part.lle n. 3-5-6-82) e di *Bonifazi - Piccioni* (Fg. 99 part.lla n. 4);

gli stessi immobili risultano compresi nel P.R.G. approvato con Delib. C.C. n. 307 del 15.12.2008, in un ambito perequativo industriale con destinazione in parte a *Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D4F10)* ed in parte a *Zone F verde pubblico - Parco fluviale zona Ovest (GVP2);*

la normativa di riferimento per l'intervento in oggetto oltre a quella relativa ai comparti perequativi di cui all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G., è costituita dagli art. 82 e 116 delle stesse Norme:

OP-**Art.82** *Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F2, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10)*

1. Le zone per infrastrutture tecniche e per artigianato sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, ad infrastrutture di interesse pubblico, a servizi all'industria ed all'artigianato e attività produttive di tipo artigianale: in esse sono comprese le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al c.2 dell'art.10 delle presenti norme: 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 32, 36, 41, 42, 44, 62, 68, 70, 73 e 78.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE *IL PRESIDENTE*

2. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali con le seguenti prescrizioni:

a) Commercio all'ingrosso con eventuale esercizio di vicinato (massimo 250 mq. di superficie di vendita) per tutti i settori merceologici, a condizione che ci sia coincidenza tra i prodotti posti in vendita all'ingrosso ed al dettaglio;

b) Commercio al dettaglio unicamente per il settore non alimentare con una superficie minima di vendita di 200 mq.

3. E' consentito il mantenimento delle attività commerciali esistenti ed autorizzate anche in deroga alle precedenti limitazioni sui settori merceologici.

4. La destinazione d'uso per ogni zona e le modalità di attuazione sono precisate con deliberazione del Consiglio Comunale.

5. Nelle nuove costruzioni per infrastrutture e servizi e per attività commerciali si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) 0.6 mq./mq;

Altezza massima (ad esclusione dei volumi tecnici):15 ml;

Distanza dai confini e dal limite della sede stradale: pari all'altezza con un minimo di ml. 5;

Per le nuove costruzioni devono essere previsti gli spazi di parcheggio di cui all'art.18 della L.765/67 e successive modificazioni e integrazioni; in caso di costruzione commerciale e direzionale i parcheggi sono dimensionati come stabilito dall'art.26 della LR n. 31/97 e s.m.i. e dall'art.5 del DM 2.04.1968, n. 1444.

6. Nelle nuove costruzioni destinate ad insediamenti produttivi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) gli edifici artigianali non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0.6 mq./mq.;

b) la distanza dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml.8, che potrà ridursi a ml. 5 per le costruzioni civili comunque nel rispetto del DM 2.04.1968, n. 1444.

c) parcheggi pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta;

d) per ogni azienda è consentita la realizzazione di una abitazione per il titolare o per il custode per una superficie edificata massima di mq. 150; le costruzioni per abitazione non possono superare i due piani fuori terra (uno solo nel caso vengano ubicate sopra il fabbricato industriale o artigianale);

7. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art. 9 del DM 2.04.1968, n. 1444.

8. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine, nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml. 5.

9. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria, gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.

10. Per gli ampliamenti degli edifici esistenti possono essere applicate le normative vigenti al momento del rilascio della licenza/concessione originaria.

11. Nelle zone non comprese nel PAI.P., il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione; i parcheggi per insediamenti commerciali possono essere collocati all'interno delle recinzioni nel rispetto del c.4 dell'art.26 della LR 31/97. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml.1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.

12. L'Amministrazione comunale. promuove uno studio di sistemazione degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, recinzioni, oggettistica ecc.); dopo la sua approvazione gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno adeguarsi alle indicazioni in esso contenute.

... (omissis) ...

17. La zona individuata come D4F10, adiacente al raccordo tra la SP Marattana e la SS Flaminia ed al fiume Nera, nella quale insistono impianti di trattamento inerti condonati, è destinata esclusivamente al consolidamento delle attività presenti. Tale zona è inclusa in un comparto perequativo a distanza che collega la realizzazione dell'intervento sopra detto alla cessione gratuita all'A.C. delle aree di parco fluviale comprese nel comparto secondo modalità da definire in apposita convenzione che dovrà inoltre precisare gli obiettivi di riambientazione della parte destinata a parco fluviale attualmente occupata anche da un bacino artificiale in corso di riempimento.

Quantità ammesse: UF 0.2 mq./mq. Per tutti gli altri parametri si rinvia ai commi 5, 7, 8 e 9.

OP-**Art.116** *Zone F verde pubblico in parchi territoriali (F42, GVP1, GVP2 e F43)*

1. Si distinguono i parchi territoriali naturali, i parchi territoriali attrezzati, i parchi archeologici.

2. I parchi territoriali naturali (F42) sono le aree di particolare interesse naturalistico ambientale ai sensi dell'art. 14 del PUT. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 155 del DLgs n.42/2004.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

Nei parchi territoriali il piano si attua attraverso la redazione di un PA di iniziativa pubblica. Il piano può prevedere una o più delle seguenti zone:

a) zona di riserva integrale, dove l'ambiente naturale è conservato nella sua integralità, con conseguente divieto di caccia, pascolo, sfruttamento forestale, agricolo e minerario, di scavi, di sondaggi, di terrazzamenti o costruzioni di qualsiasi genere, di ogni lavoro che comporti modifiche all'aspetto del terreno, di ogni atto che rechi turbamento alla fauna e alla flora, di ogni introduzione di specie estranee di vegetali e di animali;

b) zone di riserva orientata, dove l'evoluzione della natura viene orientata, sorvegliata con metodi scientifici e dove sono di massima consentiti solo gli interventi umani che non contrastino con tale scopo;

c) zone di riserva guidata, dove sono di massima consentiti solo quegli interventi ed insediamenti umani che non ostacolino il conseguimento degli speciali scopi conservativi e sperimentali, indicati nelle norme di attuazione del piano;

Fino all'adozione del piano attuativo, e previa acquisizione dell'autorizzazione ai fini della tutela delle bellezze naturali e panoramiche di cui all'art. 155 del DLgs n.42/2004, sono ammessi interventi edilizi diretti nei fabbricati esistenti, destinati ad abitazione, in conformità alla specifica normativa di cui al comma 2 dell'art. 99, sempreché non alterino l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente.

3. I parchi territoriali attrezzati si suddividono in Parco fluviale del Nera zona Ovest e zona Est (GVP1 e GVP2).

... (omissis) ...

3.2. Il piano attuativo del Parco fluviale zona Ovest GVP2 viene elaborato nel rispetto dell'art. 26 del piano Strutturale ed è destinato alla salvaguardia dell'ambiente naturale per consentire una utilizzazione che ne favorisca la valorizzazione nel rispetto delle sue caratteristiche peculiari. Non vi sono quindi ammesse tutte quelle attività, anche ricreative, che comportino interventi che ne alterino l'assetto morfologico - naturalistico. La previsione a parco territoriale attrezzato si attua per intervento preventivo esclusivamente a mezzo di piani attuativi di iniziativa pubblica e privata. In attesa dell'approvazione dei piani attuativi sono consentiti, previo parere della Giunta comunale, quegli interventi che non compromettano l'ambiente naturale, non contrastino con la destinazione di parco e siano necessari alla conduzione delle attività agricole, vivaistiche e ricreative esistenti. Per tali attività dovranno comunque essere applicati i seguenti indici:

- indice UF per gli impianti coperti 0.05 mq/mq.
- numero dei piani fuori terra 2.
- distanza dai confini 25 mt.
- parcheggi per gli impianti ricreativi coperti 20mq/100mc.
- parcheggi per gli impianti sportivi all'aperto 0.2mq/mq.

Il Piano attuativo specificherà anche le modalità di attuazione e di gestione delle aree comprese nel parco, potranno nel suo ambito essere previste forme di convenzionamento con i privati, con precisi vincoli di scadenza.

... (omissis) ...

l'ambito del comparto risulta altresì in gran parte interessato dal *vincolo ambientale* di cui all'art. 142 del D.L. 42/2004 in quanto comprende territori adiacenti al fiume Nera, e per la parte più propriamente limitrofa al corso d'acqua, dal *vincolo di inedificabilità* assoluta ai sensi del DGR 100/93; inoltre il Piano Assetto idrogeologico approvato con D.p.c.m. del 10.11.2006 ricomprende il comparto stesso fra le aree perimetrale a rischio di esondazione *Fascia A*;

il piano, non essendo promosso dalla totalità dei proprietari compresi nel comparto bensì dalla sola ditta *C.S.C. S.r.l. Sabatini e Crisanti* che rappresenta una quota pari al 85,41% della *superficie del comparto* e del 99,47% della *Rendita catastale* del complesso degli immobili in esso compresi (pertanto superiore al 51%), si avvale dell'art. 22 c.3 della L.11/05 nonché del punto 3.2 dell'art. 24 delle N.T.A. di P.R.G.;

a seguito di specifica richiesta da parte della stessa ditta richiedente, il C.C. con delib. n. 181 del 3.9.2012, relativamente all'area *D4F10* compresa nel comparto perequativo industriale in oggetto destinata a *"Infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato"* aveva già precisato, in base al p.4 dell'art. 82 NTA del PRG, la destinazione d'uso in *Attività produttive ad elevato contenuto*

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

tecnologico finalizzata al consolidamento degli impianti di trattamento inerti condonati esistenti, individuando altresì quale modalità di attuazione dell'intervento la preventiva approvazione di strumento urbanistico preventivo (piano attuativo di iniziativa privata);

ai fini del necessario procedimento finalizzato alla *verifica di assoggettabilità a V.I.A.* dell'intervento previsto, la ditta richiedente ha presentato la necessaria documentazione alla Regione Umbria la quale sulla scorta di quanto accertato in sede di Conferenza dei Servizi, e mediante la Determinazione Dirigenziale n. 7911 del 10.10.2012 ha escluso l'intervento previsto dalla procedura di V.I.A.;

il piano attuativo è stato adottato dalla *Giunta Comunale* con atto n. 332 del 16.10.2013 esprimendo altresì parere favorevole in merito agli aspetti paesaggistici/ambientali, idrogeologici idraulici e sismici tenuto conto del parere espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* nella seduta del 30.07.2013, e pubblicato per un periodo di quindici giorni dal 05.11.2013 al 20.11.2013 senza che siano pervenute opposizioni;

in fase di redazione e presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, inerenti il piano attuativo, si è tuttavia riscontrata l'esigenza di effettuare una ulteriore suddivisione delle fasi di intervento dell'ambito soggetto a convenzione, a causa della riscontrata presenza, sulla base di specifiche analisi geologiche, di sostanziali elementi di contaminazione che impediscono la cessione al Comune di parte delle aree destinate a verde pubblico comprese nel comparto, subordinando pertanto la loro stessa cessione a una preventiva bonifica e messa in sicurezza sulla base di attente analisi ambientali e valutazioni;

si è reso pertanto necessario procedere a una revisione del piano attuativo che preveda una nuova delimitazione delle UMI già individuate nella precedente proposta di piano attuativo, che consenta da un lato l'immediata attuazione di alcuni interventi con la cessione delle relative aree a verde e dall'altro l'attuazione demandata degli altri interventi, subordinatamente alla valutazione del rischio con successiva bonifica delle aree a verde che risultano a forte presunzione di contaminazione, la cui cessione al Comune risulta correlata nell'ambito delle rispettive UMI;

la nuova proposta di piano attuativo, presentata in conformità a quanto sopra disposto, costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica;*
- *Relazione paesaggistica;*
- *Documentazione fotografica – strade di accesso;*
- *Norme tecniche di attuazione;*
- *Documentazione catastale;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Relazione geologica;*
- *Integrazioni in merito alla micro zonazione sismica di secondo e terzo livello;*
- *PA00 – Estratto di mappa e P.R.G.;*
- *PA01 – Aree da cedere – foto aeree;*
- *PA02 – Suddivisione UMI;*
- *Schema di convenzione;*

prevede:

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Arenica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo D. Girolamo

- la suddivisione dell'intervento in 4 U.M.I. funzionalmente autonome ciascuna delle quali costituita da un'area produttiva (D4F10) e da un'area a verde (GVP2);
- la realizzazione nell'UMI 1 di un impianto di rifiuti speciali non pericolosi su un'area messa in sicurezza idraulica, il mantenimento nell'UMI 2 dell'impianto di betonaggio esistente e nell'UMI 3 dell'impianto per la produzione di conglomerati bituminosi esistente, e il riempimento e il tombamento dell'attuale bacino lacustre esistente nell'UMI 4 secondo il *Piano di Gestione dei rifiuti da estrazione* esaminato dalla Conferenza dei Servizi n. 2 del 29.6.2012 tenutasi al Comune di Narni, con la partecipazione del Comune di Terni, e con le modalità stabilite dalla stessa C.d.S.;
- l'attuazione degli interventi e la stipula della convenzione relativamente alle UMI 1-3–4 di proprietà dei proponenti il piano, mentre la UMI 2 che comprende aree di proprietà di soggetti non proponenti potrà essere attuata in un secondo tempo e subordinatamente alla cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico in essa comprese;
- la cessione gratuita all'Amm.ne Com.le di tutte le aree di proprietà della ditta attuatrice destinate a Zona F verde pubblico comprese nelle UMI 1-4;
- la demolizione del fabbricato tettoia esistente nei termini di attuazione del piano, sull'area a verde da cedere all'Amm.ne Com.le relativa all'UMI 1;
- l'attuazione degli interventi previsti nella UMI 3 e la cessione della relativa area a verde subordinatamente alle operazioni di bonifica da effettuarsi da parte della ditta attuatrice, che si renderanno necessarie in conseguenza delle risultanze degli studi e delle analisi di rischio previste dalla normativa vigente per i siti a presunzione di contaminazione;

il costo di massima delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, consistenti nella sola demolizione del fabbricato-tettoia esistente e sistemazione del relativo soprassuolo, secondo quanto riportato nell'allegata *Relazione tecnica* è allegata al Piano viene stimato pari a circa € 10.000,00 ma dovrà essere specificatamente individuato in sede di progettazione definitiva e garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni;

al fine dell'espressione del parere di competenza 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* che nella seduta del 3.4.2014 ha espresso parere favorevole in merito agli aspetti paesaggistici/ambientali, di cui al comma 3 dell'art. 4 L.R. 1/2004, idrogeologici ed idraulici di cui al punto 9 dell'art. 24 L.R. 11/2005 e sismici di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001;

il Piano Attuativo in questione, secondo quanto stabilito dall'art. 24 della L.R. 11/2005 s.m.i., deve essere riadottato dalla *Giunta Comunale*, successivamente pubblicato sul B.U.R. nei modi e nei tempi stabiliti dalla normativa vigente e infine approvato dal medesimo organo deliberante;
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.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Con voti unanimi

DELIBERA

di esprimere parere favorevole per gli aspetti idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, nonché del c.2 lett. c art. 4 L.R. 1/2004, come prescritto dall'art. 24 c. 9. della L.R. 11/2005, tenuto conto del parere favorevole espresso dalla *Commissione Comunale* per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seduta del 3.4.2014;

di riadottare il piano iniziativa privata del comparto perequativo industriale in loc. Maratta Bassa, Ditta: *CSC srl Sabatini & Crisanti*, composto dagli elaborati indicati 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 Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo