

Adunanza del giorno 27.01.2020N. 25

OGGETTO: Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale e commerciale in via Buonarroti (Ditta: Impresa Pellegrini Costruzioni Srl) - ADOZIONE

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

TERNI

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
Francesco Maria Ferranti

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

— Pres. C.C.
— Pianificazione territoriale / Edilizia Privata
— Ass. Bordoni

L'anno duemilaventi il giorno ventisette del mese di gennaio alle ore 15.45 nella sala delle adunanze del Palazzo Municipale di Terni si è riunito **in seduta Straordinaria il Consiglio Comunale.**

Con sistema di rilevazione elettronica al momento della discussione del punto all'odg, oggetto del presente atto risultano:

Il Sindaco Avv. Leonardo Latini

Pres.	Ass.
P	

ANGELETTI Paolo	P		GENTILETTI Alessandro	P	
APOLLONIO Federica	P		LEONELLI Anna Maria	P	
ARMILLEI Sergio	P		MAGGIORA Devid	P	
BRAGHIROLI Patrizia	P		MUSACCHI Doriana	P	
BRIZI Federico	P		ORSINI Valdimiro	P	
CECCONELLI Maurizio	P		PASCULLI Federico	P	
CICCHINI Paolo	P		PEPEGNA Rita	P	
CINI Federico	P		PINCARDINI Paola	P	
COZZA Marco	P		POCAFORZA Francesco		A
D'ACUNZO Valeria		A	POCOCACIO Valentina	P	
DE ANGELIS Tiziana	P		PRESCIUTTINI Mirko	P	
DOMINICI Lucia	P		ROSSI Michele	P	
FERRANTI Francesco Maria	P		SANTINI Monia	P	
FILIPPONI Francesco	P		SILVANI Giulia	P	
FIORELLI Claudio	P		SIMONETTI Luca	P	
FIORINI Emanuele	P		TOBIA Comunardo	P	

Presenti n.31 Componenti, Assenti n.2 Componenti.

Nel corso della trattazione del presente punto entrano ed escono dall'aula diversi consiglieri come registrato dal sistema di rilevazione elettronica

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Francesco Maria Ferranti.

Partecipa il Vice Segretario Generale del Comune Dott.ssa Emanuela De Vincenzi.

Partecipano alla seduta, presenti in diversi momenti gli assessori: Scarcia, Giuli, Bordoni, Fabrizi, Masselli, Proietti, Fatale e Salvati.

Il Presidente invita il Consiglio a prendere in esame il punto ad oggetto e di seguito passa la parola al consigliere Cini per il parere della Commissione.

Per il parere della Commissione il presidente Cini comunica che la stessa ha espresso parere favorevole come da nota prot 3643.

Per la fase di discussione e per le dichiarazioni di voto nessun consigliere si iscrive a parlare pertanto il presidente dichiara aperta la votazione e:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

- Vista la proposta di delibera (prot. 177202/2019) di seguito integralmente riportata:

Premesso che:

la ditta *Pellegrini Costruzioni S.r.l.* è proprietaria di immobili in via Buonarroti, distinti presso il Catasto Urbano del Comune di Terni al Fg. 107 part.IIe n. 46-47-396-410-411 costituiti dal fabbricato esistente di 3 piani f.t. oramai da anni abbandonato e parzialmente diruto;

tali immobili risultano compresi, unitamente ad alcune porzioni di aree di proprietà comunale, in un comparto destinato a *zona G2B(9) – Attrezzature di interesse comune con quota residenziale* con una parte destinata a *viabilità* individuato nella *Variante parziale al PRG a contenuto complesso* approvata con Delib. C.C. n 33 del 27.9.2018;

la normativa di riferimento è costituita oltre che dall'art. 29 relativo alla viabilità, dall'art. 20 e dall'art. 148 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

OP-Art.20 *Comparti e studi unitari*

1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.
2. ... (omissis) ...

OP-Art.148 *Aree per attrezzature d'interesse comune (G2, A#G2, G2B e A#G2B)*

1. Parti del territorio edificate e non edificate da destinare a:

- pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
- sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
- uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati
- esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
- ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.)
- attività ricettive alberghiere
- attività ricettive extralberghiere
- esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
- esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- fiere mercato
- istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
- biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- servizi socio-sanitari, del tipo piccole strutture sanitarie, poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale e formazione).
- istruzione di grado inferiore (asili e scuole materne, elementari e medie)
- istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, e simili
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- mercati rionali
- edifici per il culto
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc)
- presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari
- laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2^a classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Emanuela De Vincenzi

IL PRESIDENTE

Francesco Maria Ferranti

2. Le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso per ogni area saranno precisate con deliberazione del Consiglio Comunale che determinerà nel caso di intervento da parte di privati eventuali forme di convenzionamento con precisi vincoli di scadenza.

3. ... (omissis) ...

7. Nella zona con tale destinazione situata in via Buonarroti, siglata G2B(9), è consentita la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione con la medesima altezza e con volumetria pari a 2.000 mc; le destinazioni ammesse sono quelle del c.1 del presente articolo e la residenza senza vincoli di percentuale; tutti gli altri parametri restano invariati

in base a quanto disposto al punto 7 dell'art. 148 sopracitato, gli interventi edilizi ammessi nel comparto in oggetto, consistono nella realizzazione di un nuovo fabbricato di 2.000 mc, con destinazione d'uso da individuare fra quelle ammesse, fra le quali quella residenziale senza limiti di percentuale; previa demolizione del fabbricato esistente e sistemazione dell'area esterna circostante a spazi pubblici;

inoltre secondo quanto stabilito al punto 2 del medesimo art. 148, gli interventi ammessi nelle zone G2 quali quella in oggetto, sono soggetti a una preventiva precisazione della specifica destinazione d'uso e delle modalità di attuazione da parte del Consiglio Comunale;

la ditta *Pellegrini Costruzioni S.r.l.* pertanto, ha presentato, conformemente alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e alla relativa normativa tecnica di attuazione una proposta di piano attuativo comprensiva di preventiva specificazione della destinazione d'uso, per l'attuazione del comparto, e che si avvale delle possibilità di incremento volumetrico del 25% ammesso per interventi di sostenibilità ambientale in base all'art. 51 c.1 e 6 della L.R. 1/2015;

la proposta, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnico-illustrativa; Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Documentazione catastale*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Relazione tecnica opere di urbanizzazione – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;*
- *TAV. Ua: Opere di urbanizzazione, inquadramento generale;*
- *TAV. Ub: Opere di urbanizzazione, sezioni tipo e particolari;*
- *TAVOLA UNICA: Strumenti urbanistici – Calcolo volumetrie – Superfici da convenzionare – Sistemazioni aree;*
- *Relazione Geologica;*
- *Schema di convenzione;*

prevede sostanzialmente:

- la specifica destinazione d'uso in *residenziale* e in parte a *esercizi commerciali* con attuazione tramite strumento urbanistico preventivo;
- la demolizione del fatiscente fabbricato esistente di 3 piani f.t. di altezza pari a m. 11,80;
- la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di 4 piani fuori terra + un piano sottotetto con altezza pari a m 14,85 di volumetria pari a mc 2499,67, (Superficie Utile Coperta mq 749,25) comprensiva dell'incremento volumetrico per sostenibilità ambientale;
- la localizzazione di attività commerciali al piano terra per una superficie di vendita pari a mq 88,63;
- la realizzazione al piano interrato di n. 10 posti auto privati con accesso da via Buonarroti;
- la cessione gratuita al Comune di Terni di parte dell'area corrispondente al sedime dell'edificio esistente, interessata dalla destinazione pubblica per mq 20,33;
- l'acquisizione in proprietà da parte della ditta attuatrice, dell'area di proprietà comunale compresa nel comparto, per mq 159,70, necessaria per l'attuazione dell'intervento,;
- la sistemazione a spazi pubblici di mq 136,53 (inferiore ai mq 212,73 di standard urbanistico);
- la monetizzazione di n. 7 parcheggi pubblici e dei residui mq 76,20 di verde/spazi pubblici quali dotazioni territoriali non reperite all'interno dell'ambito di intervento (mq 136,53);
- la sistemazione e adeguamento degli spazi pedonali limitrofi all'edificio, sia interni che esterni al comparto ma a esso strettamente funzionali, come previsto dal P.R.G.;

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Emanuela De Vincenzi

IL PRESIDENTE

Francesco Maria Ferranti

la richiesta di precisazione della specifica destinazione d'uso, in base al punto 2 dell'art. 148 N.T.A. del P.R.G. in *Residenziale e Esercizi commerciale*, trova riferimento al punto 1 dello stesso art. 148 N.T.A., laddove individua gli esercizi commerciali fra le attività consentite e specificatamente al punto 7 ove stabilisce la possibilità di residenza senza obblighi percentuali;

ii piano attuativo proposto, in riferimento al nuovo fabbricato previsto in luogo del preesistente in assoluta conformità allo strumento urbanistico vigente, si avvale della prevista deroga stabilita nei centri abitati relativamente alle distanze dai confini di proprietà comunale di cui all'art. 24 c. 3-4 del R.R. 2/2015;

relativamente alla monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali non reperite all'interno dell'ambito di piano attuativo, pari a n. 7 posti auto e mq 76,20, di verde/spazi pubblici non reperite all'interno del piano attuativo, il corrispettivo economico da corrispondere all'Amm.ne Com.le in sede di stipula della convenzione urbanistica, 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 2);

nel sopracitato ambito di *Zona 2*, i costi unitari risultano stabiliti in € 5.500 per ogni posto auto di parcheggi pubblici, e in € 135,00 per metro quadrato di verde/spazi pubblici, in base ai quali per il piano in oggetto, corrispondono € 38.500 per i parcheggi (€ 5.500 x 7 p.a.) e € 10.287,00 per il verde/spazi pubblici (€ 135 x 76,20 mq), per un corrispettivo totale da corrispondere all'Amm.ne Com.le pari a € 48.787,00;

per quanto attiene al valore relativo alla cessione delle aree comunali, da corrispondere all'Amm.ne Com.le in sede di stipula della convenzione urbanistica, esso deve essere determinato con specifica valutazione da parte dell'Ufficio comunale preposto;

il costo di massima delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, secondo quanto riportato nell'allegata *Relazione generale opere di urbanizzazione e dei relativi costi* è di circa € 29.521,42 ma dovrà essere specificatamente individuato in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione; tale importo che dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni, potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria relativo ai Permessi di costruire limitatamente alle opere da realizzare su aree di proprietà comunale o oggetto di cessione al Patrimonio Comunale;

la *Regione Umbria*, in merito agli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/01 ha espresso in data 14.08.2019 (nota prot. 119547) il proprio parere favorevole;

relativamente alla procedura di *Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)*, essa risulta esperita e verificata nell'ambito dello strumento urbanistico preordinato, la *Variante parziale al PRG a contenuto complesso* approvata con Delib. C.C. n 33 del 27.9.2018;

la proposta di Piano Attuativo in oggetto, 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 22.10.2019 con parere favorevole;

la stessa proposta di piano attuativo per la presenza al suo interno degli aspetti relativi alla specificazione della destinazione d'uso, deve essere adottata dal *Consiglio Comunale*, poi pubblicata e infine approvata questa volta dalla *Giunta Comunale*, organo deliberante in materia di piani attuativi e loro varianti ai sensi della L.R. 8/2011 nei modi e tempi previsti dall'attuale legislazione in materia;

Vista la deliberazione di G.C. n. 379 del 29.11.2019;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della *Direzione Pianificazione territoriale* arch. Piero Giorgini in data 10.12.2019, ai sensi e agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visto il parere di regolarità contabile non dovuto espresso dalla Dirigente della *Direzione Attività finanziarie* dott. Stefania Finocchio, ai sensi e agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

- **Visto** il D.Lgs. 267/2000 che fissa i principi dell'ordinamento istituzionale finanziario e contabile degli Enti Locali;
- **Visto** il parere espresso dalla I^a Commissione Consiliare prot. n. 3643/2020;
- **Visto** lo Statuto Comunale;
- **Visto** il Regolamento del Consiglio Comunale;
- **Vista** la documentazione conservata agli atti;

Con voti:

Favorevoli (20): APOLLONIO Federica, ARMILLEI Sergio, BRAGHIROLI Patrizia, BRIZI Federico, CECCONELLI Maurizio, CICCHINI Paolo, CINI Federico, COZZA Marco, DOMINICI Lucia, FERRANTI Francesco Maria, LEONELLI Anna Maria, MAGGIORA Devid, MUSACCHI Doriana, ORSINI Valdimiro, PEPEGNA Rita, PINCARDINI Paola, PRESCIUTTINI Mirko, ROSSI Michele, SANTINI Monia, SILVANI Giulia

Astenuti (9): ANGELETTI Paolo, DE ANGELIS Tiziana, FILIPPONI Francesco, FIORELLI Claudio, GENTILETTI Alessandro, PASCULLI Federico, POCOCACIO Valentina, SIMONETTI Luca, TOBIA COMUNARDO

DELIBERA

di specificare, ai sensi del 2° comma dell'art. 124 delle N.T.A. del P.R.G., per l'area destinata nel P.R.G. ad attrezzature di interesse comune, la destinazione a *Residenziale* e *Esercizi commerciali*, precisando altresì come l'attuazione delle citate previsioni debba avvenire attraverso Piano Attuativo;

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 22.10.2019 e dalla *Regione Umbria* con la nota prot. 119547 del 14.08.2019;

di adottare il *Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale e commerciale in via Buonarroti*, della ditta *Impresa Pellegrini Costruzioni S.r.l.* costituito dagli elaborati in premessa specificati;

1. Il Presidente pone quindi in votazione l'immediata eseguibilità dell'atto e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Favorevoli (20): APOLLONIO Federica, ARMILLEI Sergio, BRAGHIROLI Patrizia, BRIZI Federico, CECCONELLI Maurizio, CICCHINI Paolo, CINI Federico, COZZA Marco, DOMINICI Lucia, FERRANTI Francesco Maria, LEONELLI Anna Maria, MAGGIORA Devid, MUSACCHI Doriana, ORSINI Valdimiro, PEPEGNA Rita, PINCARDINI Paola, PRESCIUTTINI Mirko, ROSSI Michele,

5

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Emanuela De Vincenzi

IL PRESIDENTE

Francesco Maria Ferranti

SANTINI Monia, SILVANI Giulia;

Astenuti (9): ANGELETTI Paolo, DE ANGELIS Tiziana, FILIPPONI Francesco, FIORELLI Claudio, GENTILETTI Alessandro, PASCULLI Federico, POCOCACIO Valentina, SIMONETTI Luca, TOBIA COMUNARDO

D E L I B E R A

- Di approvare l'immediata esecutività dell'atto.

IL TESTO INTEGRALE DEGLI INTERVENTI E' REGISTRATO SU APPOSITI SUPPORTI MAGNETICI
CONSERVATI PRESSO IL COMUNE.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Vice SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Emanuela De Vincenzi

IL PRESIDENTE

Francesco Maria Ferranti
