



Adunanza del giorno 01.4.2015

N. 93

Oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica del complesso edilizio ex "Hotel Lido" a Piediluco (Ditta: Impresa Ponteggia s.n.c.) - APPROVAZIONE.

L'anno duemilaquindici il giorno 1° 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 presenti i seguenti Assessori:

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
MALAFIOLIA Francesca	P		FALCHETTI BALLERANI Cristhina	P	
RICCARDI Carla		A	TEDESCHI Daniela	P	
ARMILLEI Giorgio	P		BUCARI Stefano	P	
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio	P				

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal **- 9 APR. 2015**

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica.
Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

TERNI **- 9 APR 2015**
IL SEGRETARIO GENERALE
Deliberazione

Premesso che:

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

la ditta *Impresa Ponteggia s.n.c.* ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica del complesso edilizio ex "Hotel Lido" a Piediluco di proprietà della stessa ditta richiedente distinto presso il Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 170 p.lle n. 116 - 117;

TERNI
IL SEGRETARIO GENERALE

il *Piano Regolatore Generale* del Comune di Terni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008, ricomprende l'immobile sopracitato fra le *Zone A insediamenti residenziali storici* con la denominazione *AA0*, per le quali la normativa di riferimento risulta costituita dall'art. 56 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.:

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
- Uff. Contratti
- Ass. Andreani

OP-Art.56 Zone A insediamenti residenziali storici (AA, AA0)

1. Le zone di insediamenti residenziali storici (zone A ai sensi del DM 1444/68) comprendono la parte del territorio comunale interessata da agglomerati o complessi urbani aventi caratteristiche specifiche e d'impianto, di interesse storico. Non è consentita nuova edificazione nelle zone agricole adiacenti alla perimetrazione di tali zone per una profondità di 50 ml. Per il centro storico di Terni si rinvia al Titolo IV.
2. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e dell'impianto urbano ed hanno lo scopo di mantenere ed incrementare la popolazione attuale, di conservare e valorizzare le attività commerciali ed artigianali, di allontanare le attività nocive, di soddisfare le esigenze sociali attraverso la previsione dei servizi, di agevolare il recupero del patrimonio edilizio anche attraverso la previsione di alloggi a rotazione.
3. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria) con riferimento all'art.55 precedente, salvo quanto precisato nel successivo comma 4. Da tali zone sono comunque esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli,

COMUNE DI TERNI
- 9 APR. 2015
Protocollo n° 46235
CAT. 10 CL. 10 FS. 2

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti, a giudizio dell'Amministrazione comunale, in contrasto con il carattere residenziale della zona.

5. E' obbligatoria la redazione del Piano attuativo esteso all'intera zona. Il Piano attuativo definirà le modalità di attuazione, anche attraverso il PEEP., degli interventi previsti.

6. In assenza del Piano attuativo sono consentiti con intervento edilizio diretto, in conformità a quanto previsto dalla LR 31/1997 art.16 c.2, gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) dell'art.11 nonché quelli previsti dalla lettera d) riguardanti esclusivamente opere interne di singoli edifici o parti di essi. In assenza del Piano Attuativo sono altresì ammessi piani PEEP e piani di recupero di iniziativa pubblica o privata limitati a singoli isolati od a parte di isolato.

7. Le zone A dei Piani attuativi approvati dei Centri storici di seguito elencati sono da considerarsi come Piani attuativi del nuovo PRG: Cesi, Porzano, Polenaco, Torre Orsina, Collestatte, Miranda, Acquapalombo, Appecano, Poggio Lavarino, Battiferro, Cecalocco, Papigno, Rocca S. Zenone, Collescipoli, Piediluco.

.... (omissis) ... ;

in base a quanto stabilito al soprariportato punto 7, il P.R.G. considera come strumenti di esso attuativi i vari piani dei centri minori precedentemente approvati fra i quali appunto quello del *P.P. Centro storico di Piediluco* approvato con Determ. Dirig. Regione Umbria n. 5810 del 28.6.2002, che stabilisce per l'immobile oggetto delle presente proposta, la categoria di intervento di *Ristrutturazione edilizia A3* soggetta alle specifiche prescrizioni contenute nell'art. 10 delle N.T.A. dello stesso P.P. Centro storico di Piediluco:

Art. 10 – Categorie di intervento

Premesso che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi degli art. 31/a e 31/b della legge 457/1978 sono comunque consentiti su tutto il perimetro del presente piano Particolareggiato, gli altri sono così definiti:

.... (omissis) ...

A3) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie di recente costruzione o che hanno subito trasformazioni tali da perdere le caratteristiche originarie, in cui non sono riconoscibili elementi edilizi da conservare, ma che tuttavia sono parte integrante dell'organizzazione morfologica del tessuto edilizio.

Essi sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costituenti l'edificio, l'eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti.

Pertanto sono consentiti accorpamenti o frazionamenti delle unità immobiliari.

Gli interventi dovranno essere guidati da una progettazione che preveda la massima integrazione tra gli elementi tipologici e formali conservati e quelli realizzati "ex novo", salvo quanto previsto nelle schede prescrittive allegate al piano.

Per questi interventi è sempre consentita la modifica della sagoma delle coperture ed un aumento della linea di gronda fino ad un massimo di 60 cm, compresi i cordoli prescritti dalla legge n. 64/74.

Tale intervento è ammesso una sola volta.

La progettazione dovrà tendere alla massima integrazione tra gli elementi architettonici presenti e quelli di cui si prevede l'inserimento.

Altre prescrizioni particolari, che possono riguardare le singole UMI, sono riportate nelle schede delle prescrizioni individualizzate.

.... (omissis) ...

la proposta presentata trova riferimento in quanto sopra disposto e in base a quanto consentito dalla L.R. 1/2004 successivamente integrata e modificata dall'art. 3 comma d) del R.R. 12 del 21.6.2013, relativamente alla tipologia degli interventi ammessi per la categoria di *Ristrutturazione edilizia*;

il piano attuativo proposto, composto dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica illustrativa;*
- *Documentazione fotografica.*
- *Norme Tecniche di attuazione;*

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

- Documentazione catastale;
- Dichiarazione di conformità Urbanistica .
- Relazione di compatibilità paesaggistica;
- Relazione geologica , Geomorfologica, Sismica, Idrogeologica.
- Relazione sulla Valutazione d'incidenza;
- Stato di fatto: Planimetrie generali – Tav. 1;
- Stato di fatto: Planimetrie catastali, Sezioni, Prospetti, SUC – Tav. 2;.
- Progetto: Planimetrie, Prospetti, Sezioni, SUC – Tav. 3;.
- Relazione Opere di urbanizzazione, Preventivo di massima dei costi;
- Progetto riqualificazione Piazza Bonanni: Stato di fatto – Tav. A1;.
- Progetto riqualificazione Piazza Bonanni: Ipotesi di progetto – Tav. A2;.
- Schema di convenzione;

prevede:

- la ristrutturazione edilizia previa demolizione dell'esistente edificio ex Hotel Lido già adibito ad albergo ristorante comprensiva della struttura adibita a terrazza coperta proiettata sul lago, di Superficie utile coperta complessivamente pari a mq 1.711,42;
- la realizzazione di un nuovo fabbricato a uso residenziale di 5 piani su via Noceta, di Superficie Utile Coperta di mq 1.706,68 di poco inferiore a quella preesistente;
- la realizzazione di 19 unità residenziali e di un locale commerciale;
- la localizzazione di box auto pertinenziali nel piano seminterrato dell'edificio e l'adeguamento del relativo accesso;
- la sistemazione di piazza Bonanni secondo l'ipotesi elaborata dall'Amm.ne Com.le e recepita nel piano attuativo quale opera di urbanizzazione, comprendente la rimozione della fontana esistente, la sostituzione di alcune panchine la sistemazione della recinzione lato lago, l'adeguamento dell'impianto di illuminazione e della pavimentazione;
- la messa a dimora di una quinta di essenze arboree autoctone di alto fusto per un migliore impatto visivo del fronte sul lago;

la *Giunta Comunale* con atto n. 170 del 7.5.2014 ha adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica del complesso edilizio ex "Hotel Lido" in loc. Piediluco della ditta *Impresa Ponteggia s.n.c.*, esprimendo altresì parere favorevole ai fini idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, come prescritto dall'art. 24 c.9 L.R. 11/2005, tenuto conto del parere espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* nella seduta del 11.4.2014;

il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di otto giorni dal 24.06.2014 al 02.07.2014, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 26 del 24.06.2014 e affisso all'Albo Pretorio dal 25.06.2014 al 03.07.2014 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 02.07.2014 sono pervenute le seguenti osservazioni/opposizioni:

1. **Proietti Aldo** - prot. n. 94078 del 1.7.2014
2. **Federazione dei Verdi di Terni (Respons. p.i. R.Fausti)** - prot. n. 94586 del 1.7.2014

entro il termine previsto del 7.7.2014 è pervenuta la seguente replica:

1. **Impresa Ponteggia s.n.c.** - prot. n. 97233 del 7.7.2014

la *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 78831 del 23.07.2014, registrata al Prot. comunale con il n. 104771 del 23.07.2014 ha trasmesso al Comune di Terni il *Nulla osta* sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 25 della L.R. 11/05;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

la *Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici* della Regione dell'Umbria, con nota prot. 108452 del 31.7.2014 ha espresso parere favorevole di compatibilità paesaggistica del progettato intervento a condizione che "la tinteggiatura esterna dell'edificio dovrà rispettare le colorazioni tradizionali del luogo, che dovranno comunque essere concordate con tecnici di questo Ufficio previa campionatura";

la *Regione dell'Umbria*, in riferimento all'istanza di non assoggettabilità alla procedura di *Valutazione d'incidenza* prevista per i *Siti di interesse Comunitario S.I.C.* e *Zone a Protezione speciale Z.P.S.* e alla *Relazione sulla Valutazione d'incidenza* predisposta dalla ditta proponente e allegata al piano, con nota prot. 160542 del 13.11.2014 ha espresso parere favorevole all'intervento;

le osservazioni / opposizioni pervenute possono essere così sintetizzate:

1. **Proietti Aldo** - prot. n. 94078 del 1.7.2014

Proprietario di un'abitazione in via IV novembre 1, ritiene che la realizzazione del nuovo fabbricato elimini il cono visuale della veduta di parte del lago dalla sua abitazione incidendo sul valore immobiliare della sua proprietà; inoltre, vista quella che a suo dire è la situazione delle case di Piediluco, teme che i lavori di demolizione e ricostruzione dell'immobile possano comportare danni agli edifici esistenti; infine lamenta la mancanza agli atti della valutazione di impatto acustico relativo alla nuova destinazione d'uso;

2. **Federazione dei Verdi di Terni (Respons. p.i. RossanoFausti)** - prot. n. 94586 del 1.7.2014

Come partito politico, ritiene che il nuovo insediamento residenziale risulti di forte impatto visivo e comunque contrastante con le tipologie e le dimensioni dei fabbricati esistenti; ritiene altresì che vada preservato in base agli obblighi di tutela paesaggistica di cui ai vari Decreti Ministeriali il cono visuale fruibile dal lago, che abbraccia la chiesa di S.Francesco e parte del borgo, che risulterebbe compromesso dal nuovo edificio pur comportante l'eliminazione della terrazza sul lago; chiede inoltre la valutazione dell'impatto acustico; infine, contesta la necessità della sistemazione della piazza in quanto a suo dire, la stessa realizzata nel 1995 non presenta particolari criticità e comporta inutile spreco di risorse, e esprime contrarietà per alcune scelte progettuali quali ringhiere e dissuasori;

la replica pervenuta può essere così sintetizzata:

1. **Impresa Ponteggia s.n.c.** - prot. n. 97233 del 7.7.2014

Relativamente all'osservazione di *Aldo Proietti*, si precisa che il nuovo fabbricato è previsto in arretramento di circa 5 metri sul lato Sud est determinando una maggiore apertura e un più ampio cono visuale percepibile dall'appartamento dell'opponente, mentre per quanto riguarda la *Relazione previsionale sul clima acustico*, essa è invece stata presentata;

In merito all'osservazione della *Federazione dei Verdi* sottoscritta dal Responsabile *p.i. Rossano Fausti*, evidenzia il fatto che il complesso edilizio previsto di altezza complessiva minore di quello esistente, è stato oggetto di una notevole riduzione della cubatura ammissibile riconducendola a quella già esistente, e consente l'eliminazione di un notevole detrattore del paesaggio costituito dalla terrazza su piloni che determina un miglioramento dei coni visuali; per quanto attiene la sistemazione della piazza, essa, da tempo richiesta dai cittadini e per questo inserita nella programmazione comunale, è stata posta interamente a carico della ditta attuatrice dell'intervento mediante lo strumento del piano attuativo con gli evidenti vantaggi per l'Amm.ne Com.le;

la *Direzione Urbanistica*, in merito alle osservazioni / opposizioni presentate nonché alla replica pervenuta, precisa che:

4

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

- il nuovo fabbricato da realizzare in luogo del fatiscente complesso attualmente esistente comprensivo del volume terrazza aggettante e dei piloni posti fin sulla battigia, determina un sensibile miglioramento delle caratteristiche ambientali del lago e dell'abitato in generale con un miglioramento complessivo anche dei relativi *coni visuali*, che di certo non riduce il valore immobiliare delle abitazioni esistenti;
- riguardo alla *Relazione previsionale sul clima acustico*, di cui se ne lamenta la mancanza, trattasi di adempimento legato alla successiva istanza finalizzata al rilascio del titolo abilitativo edilizio successivo alla stipula della convenzione relativa al piano attuativo;
- come anche precisato nella replica, il complesso edilizio previsto dal piano attuativo, è stato effettivamente oggetto di una notevole riduzione della cubatura ammissibile che ha comportato una riduzione dell'altezza complessiva già prevista nella prima proposta di piano attuativo adottata, ma soprattutto un maggiore inserimento ambientale per via di una "scalettatura" dei volumi edilizi fronte lago con un inserimento quanto più mimetico, che ne ha di fatto annullato l'impatto visivo dal lago, come del resto confermato con le specifiche valutazioni in tal senso effettuate da parte della *Commissione Comunale per il Paesaggio* che ha espresso parere favorevole per gli aspetti paesaggistici/ambientali, di cui al comma 3 dell'art. 4 L.R. 1/2004, da parte della *Regione dell'Umbria* in sede di Valutazione di incidenza ambientale e dalla *Soprintendenza ai Bene architettonici e ambientali* in fase di pubblicazione del piano per gli aspetti legati al vincolo paesaggistico;
- circa i previsti lavori che interessano *piazza Bonanni*, luogo così strategicamente e storicamente importante per il centro di Piediluco, la necessità di un opportuno intervento di sistemazione dopo 20 anni dalla sua realizzazione, era da tempo evidente e necessario sia per esigenze manutentive che per adeguamenti funzionali e sia per consentire una maggiore fruibilità delle attrezzature esistenti; il relativo progetto è stato interamente concordato con i vari competenti Uffici dell'Amm.ne Com.le e la realizzazione è stata interamente posta a carico della ditta attuatrice dell'intervento, per cui parlare di *spreco di risorse pubbliche* è evidentemente del tutto destituito di fondamento;

pertanto, per i motivi sopra esposti ritiene *non accoglibili* le osservazioni / opposizioni pervenute da parte di *Proietti Aldo e Federazione dei Verdi di Terni*;

ai fini della definitiva approvazione del piano attuativo da parte della Giunta Comunale, la ditta *Impresa Ponteggia s.n.c.* ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente al piano stesso, costituito da:

- *Relazione tecnica generale – elab. OU. 01-RTG*
- *Planimetria generale intervento – elab. OU. 01-1*
- *Capitolato Speciale d'appalto – elab. OU.01-CSA*
- *Computo metrico estimativo – elab. OU.01-CM*
- *Relazione tecnica infrastrutture a rete – elab. OU.02-RT*
- *Planimetria rete idrica – elab. OU.02-1*
- *Rete telecom – elab. OU.02-2*
- *Fognature acque bianche – elab. OU.02-3*
- *Fognature acque nere – elab. OU.02-4*
- *Planimetria rete elettrica – elab. OU.03-1*
- *Ipotesi di progetto - Dettagli degli interventi – elab. A2*

che prevede sostanzialmente:

- la sistemazione di piazza Bonanni, comprendente la rimozione della fontana esistente, la sostituzione di alcune panchine la sistemazione della recinzione lato lago, l'adeguamento dell'impianto di illuminazione e della pavimentazione;
- la messa a dimora di una quinta di essenze arboree autoctone di alto fusto per un migliore impatto visivo del fronte sul lago;

5

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

- la realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture a rete;

il costo delle opere relative alla riqualificazione di Piazza Bonanni da realizzarsi nell'ambito del piano attuativo sulla scorta del progetto comunale, secondo quanto riportato nel *Computo metrico estimativo* allegato al progetto delle Opere di Urbanizzazione è di circa € 60.031,43, tale importo che non potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione inerenti i Permessi di costruire dovrà comunque essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa vincolata a favore del Comune di Terni;

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;

il Piano Attuativo in questione deve essere approvato dalla *Giunta Comunale*, organo deliberante in materia di piani attuativi ai sensi della L.R. 8/2011, unitamente al relativo progetto delle opere di urbanizzazione;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente della Direzione Urbanistica Arch. C. Comello, ai sensi ed agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in data 30.03.2015;

Tutto ciò premesso.

Con voti unanimi

DELIBERA

- di non accogliere le osservazioni pervenute da parte di *Proietti Aldo e Federazione dei Verdi di Terni* per i motivi esposti in premessa;
- di approvare il Piano Attuativo di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica del complesso edilizio ex "Hotel Lido" a Piediluco presentato dalla ditta *Impresa Ponteggia s.n.c.* costituito dagli elaborati indicati in premessa;
- 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 l'esecuzione dei lavori in esso previsti;
- di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale;
- 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.

6

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo
