



COMUNE DI ORVIETO

PROVINCIA DI TERNI

CONSIGLIO COMUNALE

PROPOSTA DI DELIBERA UFFICIO URBANISTICA AVENTE IL SOTTOINDICATO OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - ART. 22 L.R. N. 11/2005 - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. IN ORVIETO SCALO LOC. LE VELETTE - PROPRIETA' CEPRINI COSTRUZIONI S.R.L. - ADOZIONE.

Il resoconto del dibattito sull'argomento in oggetto viene rinviato all'apposito verbale di seduta.

Il Presidente, accertato che nessun altro Consigliere ha chiesto di intervenire, sottopone a votazione, per alzata di mano dei Consiglieri presenti, il seguente schema di atto deliberativo:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la richiesta prot. n.18519 del 28/04/2009 con la quale il Sig. Ceprini Franco in qualità di Amministratore Unico di Ceprini Costruzioni s.r.l. con sede in Roma, proprietaria del complesso immobiliare situato in Orvieto Scalo loc. Le Velette - Zona di Ristrutturazione Urbanistica (art. 71 Bis delle NTA.S e art. 10 Bis delle N.T.A.-O), chiede l'approvazione del relativo Piano Attuativo redatto dai professionisti Arch. Gino Mencarelli (iscritto alla sez. A n.63 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni) ed Ing. Nicola Mencarelli (iscritto alla sez. A n.1282 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni), entrambi con studio associato in Orvieto P.zza Buzi n.1;

Accertato che:

- il presente Piano Attuativo interessa un'area di superficie territoriale mq.6.956 ed è posta in un ambito già urbanizzato, è infatti localizzata a ridosso di due zone già edificate (B e D), la S.P.n.12 Bagnorese, una zona di verde pubblico attrezzato ed il Fosso dell'Abbadia. In detto piano attuativo il comparto oggetto di intervento ha una superficie fondiaria di mq.4.305,30 ed è suddiviso in due lotti;
- i volumi complessivi previsti sono pari a mc. 9.067,05;
- Il PRG.S all'art. 71 delle NTA.S, per la ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, ammette le seguenti destinazioni d'uso: Du.B Funzioni Terziarie e le Du.C Funzioni Produttive, limitatamente a quelle artigianali (Du.C2). E' ammessa la destinazione d'uso residenziale (Du.A1) nei limiti massimi del 50% della superficie utile lorda autorizzabile;
- Nel piano attuativo, è prevista la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di due nuovi edifici, uno per ciascun lotto;
- Per il lotto n.1 il piano attuativo prevede:
 - Superficie fondiaria mq. 1.737,65
 - sup. coperta mq. 426,10 (pari a 24,52 < 70 %);
 - altezza massima 10.50 ml.;
 - le destinazioni d'uso previste sono: al Piano Terra, direzionale e al piano primo, direzionale.
- Per il lotto n.2 il piano attuativo prevede:
 - Superficie fondiaria mq. 2.338,65
 - sup. fondiaria coperta mq. 884,90 (pari a 37,84 < 70 %);
 - altezza massima 10.50 ml.;
 - le destinazioni d'uso previste sono: al Piano interrato, residenziale. (garage) - al piano terra, commerciale per mq.158,85, artigianale per mq.343,20 e residenziale per mq.246,70 (garage); al piano primo residenziale per mq.507,00 e al piano secondo residenziale per mq.343,15.
- Sono previste tutte le opere di urbanizzazione primaria, strade, marciapiedi, parcheggi, verde attrezzato e reti.

Segue%



COMUNE DI ORVIETO

PROVINCIA DI TERNI

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - ART. 22 L.R. N. 11/2005 - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. IN ORVIETO SCALO LOC. LE VELETTE - PROPRIETA' CEPRINI COSTRUZIONI S.R.L. - ADOZIONE.

Considerato che in data 28/04/2009, in conformità a quanto disposto dall'art. 24 comma 9° della L.R. N. 11/2005, è stato acquisito il parere condizionato della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per le competenze previste dall'art.4 comma 3° della L.R. N. 1/2004 e art.89 del D.P.R. N. 380/2001 (All. A alla relazione redatta in data 30.04.2009 dal Capo Sezione Urbanistica Arch. Rocco Olivadese);

Visto il documento istruttorio redatto in data 30.04.2009 dall'Arch. Rocco Olivadese - Capo Sezione Urbanistica comunale - con il quale si propone l'adozione del piano attuativo di che trattasi, i cui interventi risultano conformi alle normative vigenti, nel rispetto delle successive condizioni e prescrizioni:

1. gli insediamenti di tipo artigianale, trattandosi di attività insalubri, dovranno essere compatibili con l'eventuale presenza di insediamenti civili al fine di non far risentire gli effetti negativi derivanti dallo svolgimento dell'attività;
2. prima dell'approvazione del piano attuativo,, deve essere acquisito il parere preventivo del SII - Servizio Idrico Integrato, in merito alla nuova rete di adduzione da acquedotto comunale e di smaltimento dei reflui;
3. prima dell'approvazione del piano attuativo,, deve essere prodotto apposito Autorizzazione, Nulla Osta e/o atto di assenso del Comune di Orvieto per l'accesso all'area da proprietà pubblica (zona S - giardini pubblici);
4. prima dell'approvazione del piano attuativo,, deve essere prodotto apposito Autorizzazione e/o Nulla Osta della Provincia per il 2° accesso dalla S.P. n.12 Bagnorese;

Visto il progetto redatto dall'architetto Gino Mencarelli e Ing. Nicola Mencarelli;

Vista la L. 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 18 Febbraio 2004, n. 1;

Vista la L.R. 22 Febbraio 2005, n. 11;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;

Esaminati gli atti e la documentazione tecnica del Piano Attuativo in oggetto;

Accertato che la zona interessata dall'intervento è sottoposta a vincolo ambientale, ai sensi dell'art. 136 e art.142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 ;

Accertato che la zona interessata dall'intervento è sottoposta a vincolo idrogeologico, R.D. n. 3267/1923, L.R. n. 29/84;

Accertato che risultano rispettati gli standard urbanistici di cui alla legislazione vigente in materia;

Considerato che il Piano Attuativo risulta redatto in conformità al vigente strumento urbanistico generale e alla normativa regionale, alla condizione dell'osservanza delle prescrizioni riportate in premessa;

Visto il D.Lvo 18.08.2000 n.267;

DELIBERA

1. di prendere atto del parere favorevole condizionato espresso in data 28 aprile 2009 dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per le competenze previste dall'art.4 comma 3° della L.R. N. 1/2004 e art. 89 del D.P.R. N. 380/2001;

Segue%



COMUNE DI ORVIETO

PROVINCIA DI TERNI

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - ART. 22 L.R. N. 11/2005 - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. IN ORVIETO SCALO LOC. LE VELETTE - PROPRIETA' CEPRINI COSTRUZIONI S.R.L. - ADOZIONE.

2. di adottare, ai sensi dell'art.24 – comma 3° - della L.R. 11/2005, il piano attuativo di iniziativa privata redatto dai professionisti Arch. Gino Mencarelli (iscritto alla sez. A n.63 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Terni) ed Ing. Nicola Mencarelli (iscritto alla sez. A n.1282 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni), entrambi con studio associato in Orvieto P.zza Buzi n.1, per conto di Ceprini Costruzioni s.r.l. con sede in Roma, proprietaria del complesso immobiliare situato in Orvieto Scalo loc. Le Velette – Zona di Ristrutturazione Urbanistica (art. 71 Bis delle NTA.S e art. 10 Bis delle N.T.A.-O), composto dai seguenti elaborati in doppia copia:
- All. "A" Relazione tecnica ;
 - All. "B" Computo opere di urbanizzazione;
 - All. "C" Schema di convenzione;
 - All. "D" Relazione Impianti a Rete;
 - All. "E" Norme tecniche di attuazione;
 - All. "F" Dichiarazione notarile comprovante il titolo di proprietà dell'area;
 - All. "G" Relazione sulle prescrizioni tecniche;
 - All. "H" Rilievo Fotografico;
 - Relazione Agroforestale e Planimetria delle sistemazioni del verde;
 - Relazione Geologica a firma del dott. Davide Lo Conte;
 - Dichiarazione di conformità (art. 20, comma 1, lett.i L.R. 31/97)
 - Tav. n° 1 - Stralcio planimetria catastale e Stralcio del P.R.G. vigente;
 - Tav. n° 2 - Studio di inserimento paesistico "Altimetria e intervistibilità";
 - Tav. n° 3 - Studio di inserimento paesaggistico "Ambiti Paesistici nel P.R.G";
 - Tav. n° 4 - Studio di inserimento paesaggistico, "Analisi percettiva del paesaggio- segni e criticità";
 - Tav. n° 5 - Verifica vincoli paesaggistico-ambientali;
 - Tav. n° 6 - Planimetria generale;
 - Tav. n° 7 - Layout dell'insediamento;
 - Tav. n° 8 - Planimetria stato attuale – Rilievo piano-altimetrico;
 - Tav. n° 9 - Profili stato attuale;
 - Tav. n° 10 - Planimetria di progetto;
 - Tav. n°10/a - Planimetria di progetto dei fabbricati con indicazione delle destinazioni d'uso;
 - Tav. n° 11 - Profili stato di progetto;
 - Tav. n° 12 - Profili di scavo e riporto;
 - Tav. n° 13 - Zoning – individuazione e consistenza delle aree pubbliche;
 - Tav. n° 14 - Individuazione lotti – area di massimo sedime e verifiche urbanistiche;
 - Tav. n° 15 - Planimetria Parcheggi Pubblici e Privati
 - Tav. n° 16 - Tipologie edilizie e schemi bioclimatici;
 - Tav. n° 17 - Elementi vincolanti l'impianto secondo quanto stabilito agli art. 149 e 150 del R.E.C.;
 - Tav. n° 18 - Opere di urbanizzazione, Planimetria rete idrica - enel – illuminazione pubblica;
 - Tav. n° 19 - Opere di urbanizzazione, Planimetria rete metano – telecom;
 - Tav. n° 20 - Opere di urbanizzazione, Planimetria e profili fognature acque bianche;
 - Tav. n° 21 - Opere di urbanizzazione, Planimetria e profili acque nere;
 - Tav. n° 22 - Impianto di irrigazione e recupero acque meteoriche;

Segue%



COMUNE DI ORVIETO

PROVINCIA DI TERNI

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - ART. 22 L.R. N. 11/2005 - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. IN ORVIETO SCALO LOC. LE VELETTE - PROPRIETA' CEPRINI COSTRUZIONI S.R.L. - ADOZIONE.

Tav. n° 23 - Particolari;

Tav. n° 24 - Aree da cedere al Comune;

3. di stabilire che l'adozione del piano attuativo di che trattasi è subordinata alle prescrizioni dettate dal Capo Sezione Urbanistica Arch. Rocco Olivadese dettagliatamente riportate in premessa dal punto 1) al punto 4) e nel documento istruttorio redatto dal medesimo in data 30.04.2009 che si approva con il presente atto;
4. di precisare, ai fini procedurali, che per l'adozione e approvazione del Piano Attuativo si applicano le disposizioni del Titolo III della L.R. N. 11/05, e, in particolare gli artt.24 e 25;
5. di precisare, inoltre, che è fatto salvo il parere in merito allo strumento urbanistico di che trattasi, ai sensi dell'art.25 (verifica di carattere igienico sanitario) della L.R. N. 11/2005, di competenza della A.S.L., da acquisire preliminarmente alla approvazione del piano attuativo, entro il termine di pubblicazione dello stesso.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta sopra riportata;

Visti i pareri sulla proposta espressi dagli organi interni, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, riportati in calce al presente atto;

Consiglieri presenti n. _____

Consiglieri votanti n. _____

APPROVA

La proposta sopra riportata senza modificazioni, con voti _____

Successivamente _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

Valutata l'urgenza di dare esecuzione _____

DICHIARA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs.vo n. 267/2000, con voti _____

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. N. 267/2000

UFFICIO CHE HA ISTRUITO LA PROPOSTA Urbanistica _____

PARERE TECNICO:

Per quanto riguarda la regolarità tecnica esprime parere: **favorevole**

Data 30.04.2009

IL DIRIGENTE
DEL SETTORE URBANISTICA
Ing. Mario Angelo Mazzi

Segue%