

# COMUNE DI SAN VENANZO

PROVINCIA DI TERNI

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **84** DEL **23/8/2017**

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DI UN FABBRICATO RURALE DA DESTINARE AD ATTIVITA' EXTRALBERGHIERA COUNTRY HOUSE IN LOC. CIVITELLA DEI CONTI DITTA SOC. RELAIS FAENA S.R.L. - **ADOZIONE** -

L'anno DUEMILADICIASSETTE il giorno VENTITRE del mese di AGOSTO alle ore 16,00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

		PRESENTI	ASSENTI
1) MARINELLI MARSILIO	<i>Sindaco</i>	X	
2) POSTI STEFANO	<i>Assessore</i>	X	
3) BINI WALDIMIRO	<i>Assessore</i>	X	

Fra gli assenti sono giustificati i signori: ===/

Partecipa il Segretario Comunale Reggente Dott.ssa BIANCHI CLAUDIA -

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

Partecipa il Segretario Comunale Reggente Dott.ssa BIANCHI CLAUDIA -

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

Il Responsabile del servizio interessato, in ordine alla sola regolarità tecnica (art. 49 – comma 1 – del D. Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.) esprime parere: *FAVOREVOLE*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
f.to S. Mortaro

Il Responsabile di Ragioneria, in ordine alla regolarità contabile (art. 49 – comma 1 – del D. Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.) esprime parere: *FAVOREVOLE*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
f.to R. Tonelli

Premesso:

- N. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26/03/2008, esecutiva, è stato approvato il con prescrizioni il Piano attuativo di iniziativa privata, presentato dalla Soc. Relais Faena S.r.l., con sede in San Venanzo Voc. Case Faena Loc. Civitella dei Conti, per il recupero di un fabbricato rurale e annessi mediante la loro demolizione e ricostruzione, occupando il sedime esistente, per destinarli ad attività extralberghiera - Country House, ubicati in Loc. Civitella Voc. Case Faena, ricadenti nel vigente PRG in zona "E" (zona agricola di interesse secondario) e censiti al vigente NCT al Foglio n. 17 part. n. 70 ed al Foglio n. 28 Partt. n. 167-168-191-192-194-201-220-244;
- O. che per il suddetto Piano Attuativo, alla Soc. Relais Faena, è stato rilasciato in data 28/06/2008 il Permesso di Costruire n. 52/08 il quale è decaduto in quanto la proprietà non ha mai provveduto all'inizio dei lavori;

Vista che la Ditta Relais Faena S.r.l., con sede in San Venanzo Voc. Case Faena Loc. Civitella dei Conti, in data 16/06/2017 con nota di protocollo 2912 ha presentato l'istanza in variante al Piano Attuativo approvato con deliberazione di C.C. n. 9 del 26/03/2008, per il recupero di un fabbricato rurale da destinare ad attività extralberghiera - Country House, ubicati in Loc. Civitella Voc. Case Faena, ricadenti nel vigente PRG in zona "E" (zona agricola di interesse secondario) e censiti al vigente NCT al Foglio n. 17 part. n. 70 ed al Foglio n. 28 Partt. n. 167-168-191-192-194-201-220-244;

Visto che la Variante al Piano attuativo prevede il seguente intervento:

- Demolizione del fabbricato della superficie utile complessiva pari a mq. 211,59;
- Ricostruzione di un diverso organismo edilizio rispetto a quanto previsto dal piano approvato, occupando parte del sedime originario, ma con caratteristiche tipologiche e di finitura non dissimili dal precedente. Formalmente si tratta di realizzare su un unica piastra, sfalsata in altezza, e senza piano interrato, un complesso di quattro piccoli blocchi collegati con elementi pertinenziali, così da ricreare un piccolo nucleo rurale;
- La superficie Utile complessiva sarà di mq 210,40 inferiore a quella esistente;
- Sistemazione dell'area circostante i fabbricati, censite al catasto Foglio n. 17 Part. 70 ed al Foglio n. 28 Part. 167-168-194-201-220-244, al fine di realizzare di aree verdi e parcheggi e realizzazione di una piscina a servizio dell'attività;

Visto che la Commissione Comunale per la Architettura ed il Paesaggio nella seduta del 05/07/2017, verbale n. 13/2017, ha espresso parere favorevole con la seguente prescrizione.  
- Dovranno essere predisposte delle aree a verde e/o alberature all'interno dell'area verde pavimentata;

Rilevato che il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica descrittiva;
- Dichiarazione conformità dei Piani Attuativi;
- Tav. 01 - Inquadramento territoriale: Stralcio planimetria catastale, Stralcio PRG, Ortofoto, Stralcio Tav. 1 San Venanzo - PTCP Terni;
- Tav. 02 - Rilievo topografico, Profili, Documentazione fotografica;
- Tav. 03 - Planimetria generale di progetto: Profili di progetto, Calcolo superfici di progetto, calcolo e verifica standard urbanistici;
- Tav. 04 - Progetto: Piante, Prospetti, Sezioni, Elaborazioni 3D;
- Tav. 05 - Planimetria Generale di Progetto: Opere di urbanizzazione;
- Relazione Tecnico Geologica;

- Certificazione di compatibilità in materia idrogeologica; Relazione geologica;
- Computo metrico;
- Richiesta monetizzazione quota parte aree standard urbanistici;

Preso atto che la proposta di piano attuativo è riferita quindi ad immobile ed aree che costituiscono un'autonoma entità funzionale e che trattasi di un recupero di un edificio residenziale non censito nel PRG tra gli edifici costituenti beni di interesse storico, architettonico e culturale;

Preso atto il Piano in oggetto, relativamente alla destinazione d'uso prevista (attività extralberghiera), sono state previste le aree per la dotazioni territoriali e funzionali, ai sensi del R.R. 2/2015, ed in particolare aree verdi e parcheggi;

Constatato che la variante in oggetto è sostanziale al piano attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26/03/2008;

Vista la dichiarazione di conformità del Piano Attuativo sottoscritta dall'Arch. Stefano Nuzzo;

Accertato per quanto sopra che:

- Il Piano Attuativo in oggetto non rientra nella casistica prevista dai richiamati art. 6, comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m. e i. e art. 3, comma 2 della L.R. 12/2010 in quanto non riguarda alcun intervento da sottoporre a procedura di VIA (realizzazione di progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i.) né interessa ambiti delimitati e classificati dal PRG come siti di importanza comunitaria (SIC);
- non è di conseguenza necessario attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i. in quanto la variante non comporta impatti significativi sull'ambiente ed è esclusa dal campo di applicazione della VAS;

Rilevato che la ditta proponente chiede la monetizzazione degli standard in quanto saranno utilizzati dagli utilizzatori della struttura extra-alberghiera e che l'area non necessita di ulteriori dotazioni e la non acquisizione delle opere di urbanizzazione trattandosi di semplici allacci alla infrastrutture esistenti;

Considerato che le dimensioni delle aree destinate a verde e parcheggio e la loro ubicazione e distanza, non consentirebbero un corretto utilizzo ai residenti della località di Civitella, giustificando pertanto la richiesta di monetizzazione. La monetizzazione, ove accolta, dovrà essere eseguita sugli standard minimi previsti dall'art. 86, c. 3 e 5 del R.R. 2/2015 e PRG vigente e dovrà essere garantita dalla proprietà la realizzazione dei parcheggi e dell'area verde monetizzando la mancata cessione del 50% della superficie complessiva pari a mq. 48,37 così determinata:

a) Parcheggi: previsti n. 5 superficie: n. 5 x ml 2,50 x ml 5,50 = mq 68,75 x 50% = mq 34,37

b) Area Verde: mq 210,40/30 = mq 28 x 50% = mq 14,00

Vista la perizia tecnica redatta dall'Arch. Stefano Nuzzo, con la quale prevede per la monetizzazione delle aree pubbliche un importo complessivo pari ad € 1.103,24;

Vista la Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate" nel testo vigente con particolare riferimento all'art. 56 comma 11, che dispone quanto segue: "I piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale sono adottati ed approvati dalla Giunta Comunale";

Visti il P.R.G. vigente del Comune di San Venanzo;

Vista la Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1 ;

Viste le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale che richiedono per tali interventi la redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata ;

Ritenuto, alla luce di quanto sopra esposto, di dover procedere all'adozione del nuovo Piano Attuativo stralcio di cui trattasi;

- Ad unanimità di voti

#### **DELIBERA**

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di adottare ai sensi dell'articolo 56 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 il Piano Attuativo per il recupero di un fabbricato rurale da destinare ad attività extralberghiera - Country House, ubicati in Loc. Civitella Voc. Case Faena, ricadenti nel vigente PRG in zona "E" (zona agricola di interesse secondario) e censiti al vigente NCT al Foglio n. 17 part. n. 70 ed al Foglio n. 28 Partt. n. 167-168-191-192-194-201-220-244;
3. Di far proprie le prescrizioni dettate dalla Commissione Edilizia Comunale con verbale n. 13/2017, verbale n. 13/201705/07/2017 ;
4. Di stabilire che lo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sarà approvato unitamente alla delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo di cui trattasi stabilendo sin da ora che le aree relative non saranno acquisite al patrimonio comunale come richiesto dagli interessati;
5. Di autorizzare, viste le caratteristiche e ubicazione dell'area di intervento, la monetizzazione degli standard urbanistici come indicato in premessa;
6. Di dare atto che l'importo complessivo della monetizzazione è pari ad Euro 1.103,24 così determinato:

a. Opere per realizzare l'area a verde e parcheggio:	€ 1.008,50
b. Valore area della superficie di mq. 48,37:	€ <u>94,74</u>
Totale	€ 1.103,24
7. Di disporre che il richiedente la monetizzazione, dovrà versare la somma complessiva di € 1.103,24 mediante versamento diretto presso la tesoreria comunale (Cassa di Risparmio di Orvieto Agenzia di San Venanzo) o versamento su bollettino C.C.P. 10466050 intestato a Servizio di Tesoreria Comune di San Venanzo contemporaneamente alla richiesta del certificato di agibilità per l'edificio da realizzare;
8. Di dare atto che le somme provenienti dalla monetizzazione verranno utilizzate per la realizzazione e sistemazione delle aree a verde e parcheggio previste per il centro abitato della Località di Civitella dal vigente P.R.G.;
9. Di incaricare il competente ufficio urbanistica all'adempimento degli obblighi di deposito e pubblicazione tramite:
  - affissione di avviso all'albo pretorio comunale;
  - pubblicazione nel sito Istituzionale nella apposita sezione denominata "Amministrazione Trasparente";

- Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;

- 10. Di dichiarare, stante l'urgenza, a voti unanimi, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

---

Approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  
F.to MARINELLI Marsilio

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa BIANCHI CLAUDIA

---

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

- Che è copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo;
- Che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*) ed è stata compresa nell'elenco n. **4114** in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (*art. 125, del T.U. n. 267/2000*).

Dalla residenza comunale, li **31/8/2017**

f.to IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa BIANCHI CLAUDIA

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal **31/8/2017** al ..... ed è divenuta esecutiva il .....

- Essendo stato l'atto dichiarato immediatamente eseguibile dalla Giunta Comunale (Art. 134 comma 4 D.Lgs 267/2000);
- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3 D.Lgs. 267/2000);

Dalla residenza comunale, li .....

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to