



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 151 DEL 13.10.2003

L'anno **DUEMILATRÉ** il giorno **TREDICI** del mese di **OTTOBRE**, alle ore **16,45**, nella consueta sala delle adunanze del Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello nominale risultano:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
<b>LOCCHI RENATO</b> (Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
1 MONACO ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21 MANFRONI MARIA RITA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 CAPALDINI TIZIANA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22 GUASTICCHI MARCO VINICIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 ROSSI GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23 LOLLINI PAOLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 BOTTONI FABRIZIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24 CAPONI LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 PECCIA ALBA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	25 MORETTI GIAMMARIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 DOZZINI AURELIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26 SERRA MARIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 POLPETTA RAIMONDO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	27 LAFFRANCO PIETRO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8 CICCONE ROBERTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 CORRADO GIORGIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9 CAVALLETTI ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29 VALENTINO ROCCO ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 GORETTI RAFFAELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 BALDONI RENZO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11 CHIANELLA ANTONELLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31 PORENA DANIELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 MIGLIETTI ALESSANDRO IPPOLITO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32 ORSINI FEDERICI PAOLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 SERLUPINI MARIA PIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	33 CENCI ALESSANDRO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14 GARRITANO GIANFRANCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	34 PECCETTI MARIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15 CIPPICIANI PAOLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35 MONNI MASSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 PERARI MASSIMO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	36 SORCINI PIERO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17 STAFISSO BRUNO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	37 GARDI ENZO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18 FIORITI CESARE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	38 CAMICIA CARMINE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19 WAGUÈ DRAMANE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	39 CALABRESE FRANCESCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20 COCCIARI FAUSTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	40 VENTURA FLORIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Accertata la validità dell'adunanza in **PRIMA** convocazione, il **PRESIDENTE** Dr. **MARCO VINICIO GUASTICCHI** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE** Dr. **RICCARDO TENERINI**.

Sono designati scrutatori i Signori Consiglieri -----.

La seduta è **PUBBLICA CON VOTAZIONE PALESE**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della Giunta Comunale n. 192 del 4.9.2003 relazionata dall'Assessore Arch. Giovanni Moriconi;

**PREMESSO:**

- che il vigente P.R.G. – Parte Operativa – nella cartografia 1:1000, sviluppo IL, ricomprende le zone di Fontivegge e Bellocchio, disciplinate, all'art. 98 del Testo Unico delle Norme di Attuazione, da disposizioni particolari;

- che lo stesso articolo, per le zone di ristrutturazione urbanistica comprese in tale ambito, individua la suddivisione in comparti e sub-comparti, dettando per ciascuno di essi, oltre alle prescrizioni attuative di carattere generale, prescrizioni specifiche;

- che in particolare, per la zona di ristrutturazione di Fontivegge – comparti "I" ed "L", la citata cartografia e le relative norme recepiscono pressoché per intero

PROT. n. _____ del _____	
Codice Archiv.ne _____	_____
Allegati	VARI (in apposito registro)

### OGGETTO:

**VARIANTE AL P.R.G. - PARTE OPERATIVA, RELATIVA AI COMPARTI "I" ED "L" DELLA ZONA DI RISRUTTURAZIONE DI FONTIVEGGE E ADEGUAMENTO DEL P.P.E DEL COMPARTO "L" - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE**

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **23.10.2003**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **03.11.2003**

Rimessa al CO.RE.CO. il \_\_\_\_\_

controllo ai sensi art.126, comma 1°, D.Lgs. n.267/2000

controllo ai sensi art.127, comma 1°, D.Lgs. n.267/2000

controllo ai sensi art.127, comma 3°, D.Lgs. n.267/2000

**PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:**  
dal **23.10.2003** al **06.11.2003**  
senza opposizioni o reclami

**RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:**  
dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

**PERUGIA, li 07.11.2003**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dot.t. Riccardo TENERINI**

l'assetto urbanistico definito dal piano particolareggiato di esecuzione già vigente, in base al quale il comparto "L" è stato per la gran parte attuato, specificando, oltre alla volumetria complessiva ivi ammessa (mc. 261.000), per ciascun sub comparto, le volumetrie e le rispettive destinazioni d'uso, le altezze ed altri particolari;

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 9 giugno 2003, esecutiva come per legge, è stata adottata la variante al P.R.G. – parte operativa – relativa ai comparti "I" ed "L" della suddetta zona di ristrutturazione, nonché il conseguente adeguamento del piano particolareggiato di esecuzione, limitatamente al comparto "L" della zona stessa;

DATO ATTO:

- che si è provveduto a pubblicare la variante, con l'adeguamento del piano particolareggiato, adottata come sopra, ai sensi degli articoli 7 e 21 della legge regionale 21.10.1997, n. 31, dandone avviso con manifesto prot. 2003.0113234 del 3.7.2003, affisso all'Albo Pretorio ed in luoghi pubblici del Comune, nonché inserito nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 29 del 15 luglio 2003;

- che, a seguito della pubblicazione effettuata, è pervenuta in data 14 agosto 2003, e pertanto entro il termine di legge, una nota di osservazioni da parte dei Signori Francesco Calabrese ed Enzo Gardi, acquisita agli atti comunali con prot. 2003.0141699 del 18.8.2003;

VISTO il contenuto di tali osservazioni, allegata alla presente, che viene di seguito sintetizzato:

1. La nuova perimetrazione del comparto "I", che viene ridotto al fine di una maggiore estensione della limitrofa zona "Ff", è determinata, secondo gli osservanti, dall'intento di conformare le previsioni urbanistiche allo stato di fatto dei lavori attualmente in corso per il tracciato del minimetrò, giusta delibera della Giunta Comunale n. 621 del 31.10.2002; la variante al P.R.G. in esame, volta a sanare interventi ed opere realizzati in sua difformità, si configurerebbe per tale aspetto illegittima;
2. Si lamentano le progressive condizioni di degrado in cui versa la zona, determinate dalle enormi volumetrie calate in una ristretta area, con bassa destinazione residenziale e prevalente destinazione ad uffici, a fronte delle quali, secondo gli osservanti, l'amministrazione comunale dovrebbe intervenire apportando innanzitutto correzioni di carattere urbanistico recuperando gli elementi originari del progetto di Aldo Rossi, con meno uffici e più residenze, con annessi servizi, nonché operando una consistente riduzione delle volumetrie ancora previste, mentre la variante prevede un incremento di mc. 1000 nel "sub-comparto I", con ulteriori incrementi di destinazione ad uffici e corrispondenti riduzioni delle residenze. Viene altresì rilevato, a tale proposito, che l'assetto viario ed infrastrutturale della zona risulta del tutto insufficiente a contenere ed assorbire quelle che vengono definite "le nuove volumetrie urbanistiche", risultando il traffico già congestionato nelle ore di punta, con effetti d'inquinamento atmosferico che risultano sempre più gravi e preoccupanti per la salute dei cittadini;
3. Secondo gli osservanti, il drastico taglio dei parcheggi, operato con la variante, non è accompagnato da studi sulle disponibilità attualmente esistenti e su quelle che si renderanno necessarie per assorbire le consistenti volumetrie da realizzare, destinate ad uffici, per cui la scelta di totale eliminazione delle previsioni relative al comparto "I" non risulterebbe adeguatamente supportata, come si conviene ad una corretta pianificazione urbanistica;
4. Gli osservanti ritengono che, anche nel caso in cui i necessari studi ed approfondimenti, di cui al precedente punto

3, consentano di confermare la scelta adottata, la nuova previsione comporti un cospicuo vantaggio economico per la Società attuatrice della residua edificazione nel subcomparto "L-I", al quale può corrispondere una consistente riduzione delle volumetrie di pertinenza della Società stessa, senza che questa subisca alcuna penalizzazione;

5. Viene infine osservato che la classificazione a "Parco pubblico" per la piazza pedonale, costituita da quello che viene definito "il tetto di un garage", non può ritenersi confacente al fine di soddisfare lo standard di verde prescritto dalla vigente normativa;

Per quanto sopra, gli osservanti **chiedono**:

- a) che la variante non comporti alcuna nuova delimitazione della descritta area "Ff";
- b) che la pretesa ed apodittica possibilità di ridurre i parcheggi, con diversa destinazione per il comparto "I", venga giustificata da effettivi approfondimenti, analisi e studi sulla situazione dei parcheggi nell'area, attuale e futura come determinata con tale variante;
- c) che le volumetrie di completamento del cosiddetto "steccone" vengano contenute nella misura massima di mc. 20.000, rispetto ai 41.000 previsti, così allineandolo all'altro fronte dell'area;
- d) che vengano ridotte le destinazioni ad uffici, ripristinando la originaria prevalenza delle residenze;
- e) che venga eliminata la previsione pari a mc. 7.000 dell'edificio ancora da realizzare, di cui al subcomparto "III" del comparto "L";
- f) che venga eliminata la previsione a verde per la piazza pedonale, ripristinando la classificazione precedente.

CONSIDERATO quanto segue in ordine ai rispettivi punti delle osservazioni, come sopra elencati:

1. In primo luogo va evidenziato che l'affermazione secondo cui la ridelimitazione della zona "Ff" sarebbe finalizzata a conformare le previsioni urbanistiche ad interventi ed opere già realizzate, è priva di fondamento in quanto in tale zona non è stata realizzata opera alcuna e pertanto manca qualsiasi presupposto del presunto abuso edilizio.

In secondo luogo va precisato che detta area classificata "Ff" ed una porzione di quella limitrofa, ricadente nel comparto "I", sono state assegnate a "Minimetrò S.p.A.", con autorizzazione di occupazione di suolo pubblico per la cantierizzazione delle opere da eseguire e per la successiva realizzazione della stazione e delle sistemazioni esterne (accessi pedonali e spazi verdi).

L'intero progetto del minimetrò, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 621 del 31.10.2002, anche ai sensi dell'art. 1, quarto comma, della legge n. 1/1978, risulta inoltre pienamente conforme alla strumentazione urbanistica vigente: nel caso di specie, infatti, il progetto non viene ad interessare con il corpo edilizio della stazione l'area del comparto "I", ma prevede, su di una porzione di questa, percorsi pedonali di accesso alla stazione stessa e sistemazioni a verde, del tutto compatibili con la classificazione a "Parco Pubblico" di tale area, come risultante dagli atti e dagli elaborati di detta deliberazione.

E' evidente pertanto che la variante non è stata adottata per sanare inesistenti abusi edilizi, o previsioni progettuali non conformi allo strumento urbanistico vigente, ma soltanto per individuare puntualmente un ambito più ampio a disposizione della stazione del minimetrò di Fontivegge, stante la sua particolare collocazione in adiacenza alla stazione

delle Ferrovie dello Stato.

In tal modo, è stata ampliata l'area di pertinenza della "stazione minimetro", consentendo in futuro eventuali ulteriori sviluppi alla stazione stessa. Si evidenzia in proposito la piena legittimità di tale operato, atteso che all'ente pubblico, in sede di pianificazione urbanistica generale, è attribuita ampia facoltà d'imprimere ad un'area una diversa destinazione, a maggior ragione se, come in questo caso, l'area abbia già destinazione e proprietà pubblica ed il migliore assetto urbanistico perseguito, con la nuova destinazione specifica, sia correlato ad un'opera pubblica inserita nel proprio programma, e senza che ciò incida sui relativi standards.

2. Riguardo a questo punto dell'osservazione, che pone in discussione le volumetrie ammesse, si evidenzia che la variante in esame non ha apportato aumento di volumetria, ma anzi, seppure di poco, nell'ambito investito (comparto "L"), l'ha diminuita (da mc. 261.000 a mc. 258.561), mentre lo spostamento di metri cubi 1.000 dal subcomparto "V" al subcomparto "I", in virtù della previsione di cui all'art. 4 del vigente P.P.E., esistente sin dal primitivo piano attuativo approvato, è consentito con semplice concessione edilizia, trattandosi di parte della volumetria già ammessa ed inutilizzata nell'ambito del medesimo comparto.

Anche per quanto riguarda le destinazioni d'uso, di cui viene lamentata la prevalenza direzionale, si fa presente che tale scelta è già stata effettuata in sede di precedente variante al P.R.G., approvata con delibera consiliare n. 93 del 26.4.1999, e confermata dal Nuovo P.R.G. approvato con delibera consiliare n. 83 del 24.6.2002,.... mentre la presente variante si limita ad attribuire modesti aumenti di destinazione direzionale, garantendo il rispetto dei rispettivi standard. Non è stato pertanto operato, con la variante stessa, lo stravolgente aggravio di carico urbanistico che rileva l'osservazione, rispetto alla strumentazione vigente, peraltro recentemente approvata, tale da mettere in discussione l'intero sistema infrastrutturale della zona.

3. In ordine a questo punto dell'osservazione, che lamenta l'assenza di studi sulla disponibilità di parcheggi e sulle future necessità di questi, si evidenzia che l'adeguamento del P.P.E., adottato contestualmente alla variante al P.R.G., contiene nella relazione una dettagliata disamina di tali aspetti, al fine della verifica degli standard, dalla quale risulta un ingente sovradimensionamento degli stessi, erroneamente operato in sede di precedente variante al P.R.G. ed al P.P.E., approvata con delibera consiliare n. 93 del 26 aprile 1999. Si evidenzia inoltre che il Piano della Sosta di Fontivegge, di cui alla delibera preconsiliare n. 3 del 9.1.2003, ove non sono previsti i parcheggi ricadenti nel comparto "I", ha verificato che "...l'area centrale di Fontivegge può dirsi ben dotata di stalli di sosta e non necessita, dal punto di vista della sosta, di misure particolari sui nuovi interventi edilizi";
4. In merito a questo punto dell'osservazione, ove si rileva che il presunto vantaggio economico conseguito dal privato attuatore, per effetto dell'eliminazione dei parcheggi precedentemente previsti nel comparto "I", potrebbe essere da questo pagato in termini di drastica riduzione della volumetria di cui dispone, si fa notare che tale volumetria non è oggetto della presente variante, ma è prevista sin dalla Variante al P. R. G. n. 33 e dal primitivo piano particolareggiato redatto dall'arch. Aldo Rossi. Riguardo alla scelta di eliminare i parcheggi, questa è stata adottata in quanto, a seguito della segnalazione fatta dalla Società attuatrice, alla luce della normativa sopravvenuta (L.R. 27/2000), nonchè in base alle verifiche ed agli studi di cui al precedente punto 3, si è ritenuto non corrispondente all'interesse pubblico urbanistico mantenere vincolata tale zona, avente destinazione e proprietà pubblica, per la realizzazione di parcheggi risultati ampiamente esuberanti rispetto agli standard. A tale riguardo, si ricorda che la giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato come è legittimamente perseguita la soddisfazione

dell'interesse pubblico, anche se viene soddisfatto in via mediata e diretta l'interesse privato, mentre non sarebbe consentito l'accoglimento di istanze private che abbiano come conseguenza la compromissione o la mancata realizzazione di uno specifico interesse pubblico attinente lo sviluppo del territorio;

5. Riguardo a questo punto dell'osservazione, ove viene contestata la destinazione a "Parco pubblico", ripristinata dalla presente variante sull'intera piazza pedonale, si ritiene utile ricordare i criteri urbanistico-architettonici che hanno informato la pianificazione della zona, ad iniziare dalla variante al P.R.G. n. 33, nella cui relazione illustrativa si legge che "...Potranno essere assimilate al verde pubblico le aree relative alla piazza pubblica (fulcro del centro-città) di cui alla zona III del comparto L , che sarà lastricata e sistemata a verde per alcune parti." In particolare, in conformità al dettato di cui sopra, sin dal primitivo piano particolareggiato, quello che dagli osservanti viene definito "tetto delle sottostanti autorimesse, oggi denominato "Piazza Nuova" ", costituisce il "Centro del progetto" e suo elemento qualificante, quale piazza delimitata dagli edifici previsti all'intorno, pavimentata con elementi di laterizio e pietra, arredata dalla fontana e culminante nell'edificio destinato ad attività pubbliche, con il cono - torre che lo domina, il tutto come progettato dallo stesso architetto Aldo Rossi. Si ricorda inoltre che la Regione dell'Umbria, con determinazione dirigenziale n. 2803 del 23.4.1999, in sede di esame della citata variante al P.R.G., approvata con delibera C.C. n. 93 del 26.4.1999, aveva già posto la prescrizione di aggiornare la cartografia del P.R.G. in coerenza con l'utilizzazione degli spazi destinati a piazza pedonale (comparto L III).

Con la presente variante, pertanto, è stato operato l'adeguamento a detta prescrizione, censendo nuovamente quale "Ppu", con la specifica "Pzp", l'intera piazza pedonale.

RITENUTO che, per le suesposte considerazioni, puntualmente svolte, le osservazioni e le conseguenti richieste sopra riportate ai punti a), b), c), d), e), f), debbano essere respinte;

VISTI gli articoli 7, 8, 12, 21, 22 e 23 della legge regionale 21.10.1997, n.31, nonché la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150;

VISTO l'esito favorevole della verifica di carattere igienico-sanitario, effettuata dall'Unità Sanitaria Locale N°2, con riserva di verificare i parametri igienico – sanitari al momento della richiesta di concessione edilizia, sulle strutture che verranno proposte, come risultante da nota prot. 6034 del 28.8.2003, acquisita agli atti del Comune di Perugia in pari data con prot. 2003.0148509;

VISTO il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore Ambiente e Territorio Dott. Arch. Francesco Angelelli;

RITENUTO di procedere all'approvazione della variante al P.R.G. – parte operativa – e del conseguente adeguamento del Piano Particolareggiato di esecuzione;

PRESO ATTO del parere della 1°Commissione Consilia re Permanente;

DATO ATTO del parere favorevole espresso dal Consiglio di Circoscrizione competente per territorio;

Uditi i seguenti interventi

----- O M I S S I S -----

Con voti 22 favorevoli, 9 contrari (Serra – Calabrese – AN – FI) espressi con sistema di votazione elettronica dai 31

Consiglieri votanti su presenti 34, astenuti 3 (Ciccione – Cocciari – Manfroni);

D E L I B E R A

-di respingere, per le puntuali motivazioni di cui nelle premesse, le osservazioni pervenute in ordine alla variante al Piano Regolatore Generale –Parte Operativa – adottata con delibera consiliare n. 90 del 9.6.2003, relativa ai comparti “I” ed “L” della zona di ristrutturazione di Fontivegge;

- di approvare, ai sensi dell’art. 12 della legge regionale n. 31/97, la variante al P.R.G. – parte operativa – relativa ai comparti “I” ed “L” della zona di ristrutturazione di Fontivegge, quale risultante dai seguenti elaborati uniti alla presente:

- Relazione illustrativa e modifica al testo unico delle norme tecniche di attuazione al P.R.G. (Parte operativa);
- Tavola grafica IL Fontivegge – Bellocchio (stralcio);

- di approvare altresì, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21 e 23 della legge regionale n. 31/97, il conseguente adeguamento del piano particolareggiato di esecuzione, limitatamente al “comparto L” della zona stessa, contestualmente adottato, quale risultante dai sottoelencati elaborati, allegati alla presente:

- relazione illustrativa
- modifica al testo unico delle norme tecniche di attuazione relative al comparto “L” ;
- modalità attuative - contenuti particolari della convenzione;
- tavole 000IV – planimetria generale su mappa catastale;
- tav. 2V – planimetria da 300,00 a 303,00;
- tav. 3V – planimetria da 303,20 a 307,50;
- tav. 4V – planimetria da 306,10 a 309,50;
- tav. 5V – planimetria da 310,30 a 312,50;
- tav. 6V – planimetria da 313,68 a 315,50;
- tav.7V – planimetria da 316,75 a 318,50
- tav 8V – planimetria da 324,20 a 325,90
- tav.9V – planimetria quota coperture;
- tav.10V – profili e sezioni dei fabbricati A – B – C – D – E;
- tav. 11V – profili e sezioni dei fabbricati F – G – H – I – L – M;
- piano particellare.

---

Escono dall’aula i Consiglieri Fioriti, Porena, Monni, Calabrese. I presenti sono 30.

---