



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 59 DEL 04.04.2011

L'anno **DUEMILAUNDICI** il giorno **QUATTRO** del mese di **APRILE**, alle ore **17,41**, 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. |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| BOCCALI WLADIMIRO (Sindaco) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| 1 MICCIONI LEONARDO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 21 CARDONE FILIPPO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 MIRABASSI ALVARO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 22 PAMPANELLI EMILIANO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 LUPATELLI FEDERICO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 23 FABBRI CARLO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 BRUGNONI SIMONA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 24 NERI PIER LUIGI | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 CHIFARI ANTONINO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 25 SBRENNI GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 BORI TOMMASO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 26 ROMIZI ANDREA | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7 CAVALAGLIO PATRIZIA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 27 PRISCO EMANUELE | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8 PUCCIARINI CRISTIANO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 28 VALENTINO ROCCO ANTONIO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 9 ROMA GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 29 CORRADO GIORGIO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 10 BARGELLI SAURO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 30 CENCI GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11 CONSALVI CLAUDIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 31 BALDONI RENZO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 12 MARIUCCI ALESSANDRO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 32 FRONDUTI ARMANDO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 13 CAPALDINI TIZIANA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 33 PERARI MASSIMO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 34 CASTORI CARLO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15 MARIUCCINI NICOLA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 35 FELICIONI MICHELANGELO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 16 MEARINI FRANCESCO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 36 VARASANO LEONARDO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 17 BRANDA VALERIO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 37 SCARPONI EMANUELE | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 18 CATRANA MARIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 38 COZZARI MAURO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 19 SEGAZZI SILVANO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 39 NUMERINI OTELLO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 20 ZECCA STELVIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 40 BELLEZZA TERESA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Accertata la validità dell'adunanza in **PRIMA** convocazione, il **PRESIDENTE** Dr. **ALESSANDRO MARIUCCI** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE** Dr. **FRANCESCO DI MASSA**.

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

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della Giunta Comunale n. 46 del 24.03.2011, relazionata dall'assessore Valeria Cardinali;

PREMESSO che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 18.01.2010 per le motivazioni in essa contenute, preso quale riferimento normativo la L.R. n. 13/2009 e tenuto conto che l'ambito urbanistico interessato dal presente atto presenta vocazione nettamente residenziale, è stata disposta l'opportunità di apportare, mediante successiva approvazione di piano attuativo presentato ai sensi dell'Art. 24 – comma 16 della L.R. n. 11/2005, una variante al P.R.G – Parte Operativa, per i comparti B5 e B6 di via Jacopone da Todi finalizzata alla riclassificazione di detti comparti in un unico comparto di ristrutturazione "R", con una volumetria ammissibile pari a mc 10.900 e altezza massima di m 18,50, con un incremento

| | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|------------|--|
| PROT. n. | | del | |
| Codice Archiv.ne | | | |
| Documenti non allegati | ----- (in apposito registro) | | |
| Allegati | VARI (in apposito registro) | | |

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG PARTE OPERATIVA, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RELATIVO AD IMMOBILI SITI IN PERUGIA, VIA JACOPONE DA TODI. 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 **13.04.2011**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **23.04.2011**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:
dal **13.04.2011** al **27.04.2011**
senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:
dal _____ al _____

PERUGIA, li 28.04.2011
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Di Massa
f.to F. Di Massa

della volumetria esistente inferiore al 20%;

- con il medesimo atto sono state altresì individuate le seguenti condizioni di attuazione:

- i nuovi edifici da realizzare dovranno conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe in "B" (art. 35 comma 2 della L.R. 13/2009);
- il 50% dell'incremento della SUC dovrà essere destinato "alla realizzazione di abitazioni da alienare o locare a prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale mediante convenzioni di cui all'art. 8 della L. R. 10 /77 e di altre leggi di settore" (art. 35 comma 2 della L.R. 13/2009);
- sia realizzato l'allargamento di via Jacopone da Todi lungo il lotto di proprietà fino all'innesto con Via della Pallotta realizzando anche un marciapiede per la sicurezza dei pedoni;
- sia, altresì realizzato un parcheggio pubblico, per una superficie pari a quella prevista nel piano vigente, in aggiunta agli standards minimi di legge dovuti per l'intervento in oggetto.

- con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 06.12.2010 è stato adottato, ai sensi dell'art. 24 comma 16 della L.R. 11/2005, il piano attuativo di iniziativa privata in variante al PRG proposto dalla Società "GRUPPO FUTURO S.r.l.", finalizzato alla realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica relativo ad immobili di proprietà della Società suddetta, ricadenti in Zone B5, B6 e P siti in via Jacopone da Todi e distinti catastalmente al foglio 253 partt. 373-661-662 del N.C.T del Comune di Perugia;

- il suddetto progetto di piano attuativo prevede la demolizione di un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica, con un numero di piani variabile da 1 a 3, aventi funzioni di tipo direzionale (ex uffici Telecom) e di rimessa automezzi, attualmente in stato di abbandono, creando una situazione di notevole degrado nel cuore della città consolidata, nei pressi di una importante arteria come Via della Pallotta;

- l'area in esame ricade in zona di PRG classificata B5, B6 e Parcheggio pubblico, con una destinazione a prevalente carattere residenziale;

- il suddetto piano attuativo è adottato in variante al PRG parte operativa al fine di ottenere la riclassificazione dei suddetti comparti B5 e B6 in un unico comparto di ristrutturazione "R37", e prevede una volumetria ammissibile pari a mc 10.900 e altezza massima di m 18,50, con un incremento della volumetria esistente inferiore al 20%; i nuovi volumi proposti hanno funzione di tipo residenziale e commerciale;

- il vigente Piano Regolatore Generale individua infatti, all'articolo 93, alcune zone denominate "zone di ristrutturazione R", nelle quali sono ammessi interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico - edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che modificano il disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri spazi pubblici; tali interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di piani attuativi;

- con la medesima deliberazione del Consiglio Comunale n. 195 del 06.12.2010 è stata autorizzata la monetizzazione di 276 mq di superficie da destinare ad area di verde pubblico relativa all'edilizia ad uso direzionale, a fronte della richiesta in tal senso presentata dal soggetto attuatore con nota prot. n. 2010/0116333 del 21.06.2010 e del relativo pa-

rere favorevole espresso dall'U.O. Progettazione Urbana stante l'impossibilità di ricavare tale superficie all'interno dell'area oggetto di intervento;

DATO ATTO che il suddetto progetto di piano attuativo adottato prevede la costruzione di due edifici, uno a destinazione residenziale di volumetria pari a 7635 mc e uno a destinazione direzionale-commerciale di volumetria pari a 3265 mc con una superficie complessiva massima di vendita al dettaglio non superiore a mq 250; il tutto per una volumetria complessiva pari a mc 10.900 ed un'altezza massima di m 18,50;

RILEVATO che:

- la proposta di variante al P.R.G. tramite piano attuativo, come sopra illustrata, risulta coerente con l'assetto pianificatorio previsto dal P.R.G. in quanto l'incremento della SUC non riguarda la destinazione residenziale;
- la variante in oggetto, in ossequio a quanto stabilito dalla D.G.R. n. 383/2008, non rientra tra gli atti di pianificazione urbanistica comunale da sottoporre alla verifica di assoggettabilità alle procedure di VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- all'infuori del vincolo di zona sismica di cui all'art. 13 della legge n. 74/64, l'area in esame non è gravata da altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica o, comunque vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTO che:

- l'art. 24 comma 9 della L.R. n.11/2005 stabilisce che il Comune, in sede di adozione del piano attuativo e tenuto conto della relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, relativa alle aree interessate, nonché degli studi di microzonazione sismica di dettaglio nei casi previsti dalle normative vigenti, esprima parere ai fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 ed ai fini idrogeologici e idraulici, sentito il parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio;
- il piano attuativo proposto come sopra è stato esaminato, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della legge regionale 18/02/2004, n. 1 nonché dell'art. 24 comma 9 della legge regionale n. 11/2005, dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 01/09/2010, la quale ha espresso nel merito parere favorevole alle seguenti condizioni:
 - "nelle N.T.A sia prevista la possibilità di inserire del verde nelle coperture;
 - le opere di sostegno dovranno essere rivestite con pareti verdi verticali;
 - le alberature proposte a delimitazione dell'area destinata a parcheggio lungo Via della Pallotta siano riproposte in filare anche lungo Via Jacopone da Todi".
- gli elaborati di progetto sono stati adeguati alla suddetta prescrizione;

VISTO altresì che:

- la relazione geologica e geotecnica afferente le aree interessate, attesta la fattibilità del piano attuativo proposto rispetto alle condizioni geologiche del sottosuolo, pur tuttavia individuando la necessità di approfondire ulteriormente, in fase di progettazione esecutiva degli interventi edilizi, la caratterizzazione geotecnica qualitativa e quantitativa del sottosuolo, al fine di consentire la scelta della migliore soluzione progettuale anche in funzione della scelta dei fattori di sicurezza;
- la relazione geologica concernente gli studi di microzonazione sismica attesta la fattibilità del piano attuativo propo-

sto, la zona d'intervento non rientra tra le categorie definite come suscettibili di amplificazione o di instabilità dinamiche locali;

- successivamente all'adozione del piano attuativo in oggetto il Soggetto attuatore ha presentato una nuova relazione sull'edilizia convenzionata ai sensi della L.10/77, integrata, a seguito della perizia asseverata di giuramento prot. n. 2010/0231115 del 13/12/2010 sull'incidenza del costo dell'area (che si preserva agli atti), con l'indicazione del prezzo massimo di vendita degli immobili da alienare a prezzi concordati;

RICHIAMATO:

- il parere favorevole di Umbra Acque S.p.A per quanto concerne la proposta progettuale relativa alla rete idrica e alla rete fognaria acque nere, le cui prescrizioni sono state recepite negli elaborati di progetto;

- I pareri favorevoli dell'U.O. Infrastrutture e Cantiere per quanto concerne le proposte progettuali relative alle reti fognarie per acque bianche e nere, le cui condizioni sono richiamate nello schema di Convenzione allegato al presente atto;

- il parere dell'U.O. Politiche Economiche in base al quale nelle aree oggetto del piano attuativo, stante la classificazione urbanistica "B", possono essere insediati solamente esercizi nella categoria di vicinato ovvero esercizi aventi superficie massima di vendita al dettaglio non eccedente i 250 mq;

DATO ATTO che nello schema di convenzione predisposto, sono stati previsti gli oneri ed i vincoli precisati al 5° comma dell'art. 8 della legge 765/67, coordinato con quanto disposto dall'art. 24 della legge regionale n. 1/2004 e dall'art. 26 della legge regionale n. 11/2005;

DATO ATTO altresì che:

- l'art. 24, c.16 della L.R. n. 11/2005 consente l'approvazione di piani attuativi in variante al P.R.G. – Parte Operativa, nel rispetto delle previsioni dei piani, delle normative e delle procedure di deposito e di pubblicazione espressamente richiamate all'art. 17, comma 1;

- ai sensi dell'art. 24, commi 3 e 4 della L.R. 11/2005, si è provveduto a pubblicare il piano attuativo di cui trattasi, tenendo depositati gli atti relativi presso l'Unità Operativa Progettazione Urbana, a disposizione di chiunque ne avesse interesse, dandone informazione con avviso prot. 2011/0002777 del 10/01/2011, affisso all'Albo Pretorio, nonché pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione – Parte III n. 4 del 25/01/2011, su due quotidiani locali e mediante affissione del detto avviso su tutto il territorio comunale;

- a seguito della pubblicazione effettuata come sopra, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;

- ai sensi dell'art. 25 della L.R. 22/02/2005, n. 11, l'Unità Sanitaria Locale n. 2, competente alla verifica di carattere igienico-sanitario, ha espresso, con nota prot. 7587 del 27.01.2011, acquisita al prot. 2011/0018044 del 01.02.2011, parere favorevole in ordine al piano attuativo in esame con le seguenti condizioni: "I requisiti igienico -sanitari delle strutture commerciali e direzionali da realizzare saranno valutati in fase di richiesta del relativo titolo abilitativo";

CONSTATATO che il presente atto non comporta impegno di spesa;

VISTA la L.R. 22/02/2005, n. 11;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 18.01.2010, che con riferimento alla legge 13/2009, ha deliberato l'opportunità di apportare la variante in oggetto alle condizioni sopra descritte;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'U.O. Progettazione Urbana, Dott. Ing. Fabio Ricci;

RITENUTO, per quanto esposto, di procedere all'approvazione del piano attuativo proposto in variante al PRG parte operativa, ai sensi dell'art. 24 comma 16 della L.R. 11/2005;

Con voti 23 favorevoli, 8 astenuti espressi con sistema di votazione elettronico dai 31 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- di prendere atto che, a seguito della pubblicità ai sensi di legge, espletata come in narrativa, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni in ordine al piano attuativo di iniziativa privata, in variante al P.R.G. - parte operativa ex art. 24 comma 16 della L.R. 11/2005, adottato con deliberazione consiliare n. 195 del 06/12/2010, esecutiva ai sensi di legge, relativo ad un intervento di ristrutturazione urbanistica concernente immobili di proprietà della società "Gruppo Futuro s.r.l.", siti a Perugia in via Jacopone da Todi distinti catastalmente al foglio 253 con le part. 373-661-662 del N.C.T del Comune di Perugia;

- di dare atto dell'esito favorevole della verifica di carattere igienico-sanitario effettuata dalla USL n. 2, così come riportato nel relativo parere prot. 7587 del 27/01/2011;

- di approvare, pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 comma 16 della L.R. n. 11/2005 detto piano attuativo di iniziativa privata, in variante al PRG parte operativa;

- di approvare contestualmente, ai sensi dell'art. 24, comma 16, della L.R. 11/05, la variante al PRG, parte operativa, consistente nella:

- riclassificazione dei comparti B5 e B6 di via Jacopone da Todi in un unico comparto di ristrutturazione "R37", con una volumetria ammissibile pari a mc 10.900 e altezza massima di m 18,50, con un incremento della volumetria esistente inferiore al 20%; i nuovi volumi proposti hanno funzione di tipo residenziale e commerciale;

- di dare atto che detto piano attuativo è costituito dai seguenti atti ed elaborati, che debitamente firmati dal Dirigente competente – pur non allegati - costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e sono depositati presso la Segreteria del Consiglio Comunale:

*relazione Tecnico illustrativa;

* relazione illustrativa circa i contenuti e le motivazioni della variante;

* relazione sull'edilizia convenzionata ai sensi della L.10/77 così come integrata a seguito della perizia asseverata di giuramento prot. n. 2010/0231115 del 13/12/2010 che si preserva agli atti;

* documentazione fotografica;

*TAV 1 Planimetria Catastale e piano particellare;

* TAV 0 Relazione illustrativa, normativa TUNA in variante, variante al PRG (cartografia);

* TAV 1a rilievo altezze fabbricati limitrofi – foto;

* TAV 2 rilievo e profili stato attuale;

* TAV 3 conteggio standards urbanistici;

* TAV 4 planimetrie e profili di progetto;

* TAV 5 viabilità, segnaletica, verde pubblico;

- * TAV 6 smaltimento fognale , adduzione ENELGAS – ENEL- UMBRA ACQUE – TELECOM;
- * TAV 7 superfici da cedere o asservire al Comune;
- * TAV 8 particolare modulo fotovoltaico curvo;
- * valutazione previsionale di clima acustico;
- * relazione geologica – geotecnica studio di microzonazione sismica;
- * relazione tecnica relativa allo smaltimento fognario;
- * relazione previsionale inquinamento luminoso L.R. 20 del 28.02.2005;
- * richiesta monetizzazione del verde;
- * parere della USL n. 2, acquisito agli atti con prot. n. 7587 del 27/01/2011;
- * dichiarazione di conformità;

- * schema di convenzione e relativo computo metrico (allegato A).

- di dare atto che:

- la presente delibera, ai sensi dell'art. 24, comma 17, L.R. n. 11/2005, verrà trasmessa alla Regione dell'Umbria, che provvederà alla sua pubblicazione nel B.U.R., dalla quale decorrerà l'efficacia dell'atto stesso;
- la presente delibera di approvazione del piano attuativo, ai sensi dell'art. 26, comma 7, della legge regionale n. 11/2005, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione degli allacci e delle opere di urbanizzazione primaria previste, compresi gli elementi di arredo urbano ed il sistema di verde, purché sia stata stipulata l'apposita convenzione;
- la stipula di detta convenzione, ai sensi dell'art. 66, comma 12, del Regolamento Edilizio – Allegato A -, dovrà intervenire entro due anni dall'efficacia della presente delibera, decorrente dalla data di pubblicazione nel B.U.R., di cui sopra; l'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza del piano attuativi.

Entra in aula il consigliere Scarponi.
Esce dall'aula il consigliere Cenci.
I presenti sono 31.

Indi, attesa l'urgenza su proposta del Presidente, con voti 23 favorevoli, 8 astenuti, espressi con sistema di votazione elettronico dai 31 Consiglieri presenti e votanti, dichiara l'atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, D.Lgs 267/2000.