



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 53 DEL 08.04.2019

L'anno **DUEMILADICIANNOVE** il giorno **OTTO** del mese di **APRILE**, alle ore **11,54**, nella consueta sala delle adunanze di Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Risultano presenti e assenti, alla deliberazione in oggetto, i consiglieri:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
<b>ROMIZI ANDREA</b> (Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 VARASANO LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17 PITTOLA LORENA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 CASTORI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18 MIGNINI STEFANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 LUCIANI CLAUDIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19 NUCCIARELLI FRANCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 CENCI GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20 LEONARDI ANGELA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 FRONDUTI ARMANDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21 MORI EMANUELA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 CAMICIA CARMINE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	22 BORI TOMMASO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 TRACCHEGIANI ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23 VEZZOSI ALESSANDRA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 SORCINI PIERO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24 BORGHESI ERIKA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 CAGNOLI GIACOMO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 MICCIONI LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 NUMERINI OTELLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26 MIRABASSI ALVARO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 VIGNAROLI FRANCESCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27 BISTOCCHI SARAH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 MARCACCI MARIA GRAZIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 RANFA ELENA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13 SCARPONI EMANUELE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	29 ARCUDI NILO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 FELICINI MICHELANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 ROSETTI CRISTINA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 DE VINCENZI SERGIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31 GIAFFREDA STEFANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 PASTORELLI CLARA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32 PIETRELLI MICHELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Presiede la seduta il **PRESIDENTE Dr. LEONARDO VARASANO**, con l'assistenza del **SEGRETARIO GENERALE Dr. SSA FRANCESCA VICHI**.

Scrutatori designati i Signori Consiglieri

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della Giunta comunale n.17 del 22.03.2019,

**Premesso che:**

- le Società "Coop. ACAP srl" e "SULGA srl", costituite in Consorzio, con istanza prot. llo n.2018/208815, hanno presentato una proposta di piano attuativo, in variante al P.R.G., parte operativa, finalizzato a realizzare un intervento di trasformazione urbanistica in zona Pian di Massiano su terreni catastalmente distinti al foglio 232 con le part. llo nn.61, 988, 747, 987 e 986 e foglio 251 part. llo 3017;

- trattasi di un area classificata dal vigente P.R.G. tra le zone a "servizi generali - Sg" (art.140 del TUNA), "parcheggio privato - P" (art.128 del TUNA) ed in minima parte Fascia di igiene ambientale, attualmente occupata da volumetrie con destinazione ad uffici privati ed autorimessa automezzi;

- l'area classificata "Sg" ha una superficie fondiaria di circa 9567 mq e su di essa

<b>PROT. n.</b>		<b>del</b>	
<b>Codice Archiv.ne</b>			
<b>Documenti non allegati</b>	-----		
<b>Allegati</b>	<b>VARI</b> (in apposito registro)		

**OGGETTO:**

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PRG - PARTE OPERATIVA - LOCALIZZATO A PIAN DI MASSIANO. ADOZIONE.**

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

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal \_\_\_\_\_

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

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

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

**PERUGIA, li**

insiste un volume con destinazione a uffici ed autorimessa, mentre l'area destinata a "P" è di circa mq 3000; l'area a servizi generali sviluppa una potenzialità edificatoria di mc 28700 (mq 9567 di SUC), con altezza massima pari a m. 15,00;

- il piano attuativo propone la realizzazione di un intervento di ristrutturazione e riqualificazione dell'area sopradescritta mediante il recupero del capannone esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato e delle relative infrastrutture, per una SUC complessiva di mq 4.652 con destinazione a "servizi privati - Spr", così ripartita:

- attività commerciale per mq. 2995, di cui mq 2290 di superficie destinata alla vendita;
- ristorazione per mq 465;
- attività direzionale/artigianale per mq1192 (di cui 940 già autorizzati);

**Atteso che:**

- con Delibera di Consiglio comunale n.15 del 24.01.2011 l'Amministrazione ha individuato i criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente, estendendo ai piani attuativi in variante al PRG, parte operativa, relativi ad aree da riqualificare, la normativa delle zone Ac.fi. e Ae.r. di cui agli artt. 60 e 61 del T.U.N.A.;

- con successiva Delibera di Consiglio comunale n. 18 del 10.03.2014 sono stati individuati i criteri ed i parametri economici in base ai quali attivare procedure premiali o compensative in attuazione dei principi generali fissati dalla L.r. 21.06.2013 n.12, oggi sostituita dalla L.r. 21.01.2015, n.1;

- con la medesima deliberazione n.18/2014 sono stati peraltro confermati i parametri economici fissati con la precedente Deliberazione n.15/2011, prevedendone l'applicabilità anche ad ulteriori proposte di piani attuativi contenenti ipotesi di riqualificazione urbanistica di insediamenti esistenti, comportanti un incremento della SUC ammessa e/o la modifica della destinazione d'uso;

**Visto che:**

- sulla base dei richiamati dettati normativi e dei principi individuati con Delibere di CC n.15/2011 e n.18/2014, il Consorzio ha presentato la richiesta di modifica delle destinazione d'uso dei terreni in premessa descritti al fine di poter realizzare sull'area oggetto di intervento un insediamento di tipo prevalentemente commerciale;

**Considerato che:**

- la zona oggetto d'intervento è costituita da un'area occupata da volumetrie con destinazione ad uffici privati ed autorimessa automezzi, volumetrie che saranno dismesse conseguentemente alla delocalizzazione dell'attività di rimessa dei mezzi pubblici di trasposto, Acap-Sulga, in una struttura esistente posta nella zona industriale di S.A. delle Fratte;

- con il piano attuativo in questione viene proposto un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la modifica della destinazione dell'area da comparto "Sg" e "P" a zona per servizi privati "Spr"; in particolare trattasi di una ristrutturazione edilizia e riqualificazione urbanistica di insediamenti esistenti che saranno destinati a sede di funzioni e attività in armonia con quelle presenti nell'area in cui è collocato l'intervento;

- l'intervento non comporta alcun incremento del consumo di suolo in quanto tutte le superfici del lotto risultano già edificate ed asfaltate, mentre propone una notevole riduzione delle volumetrie ammesse dal P.R.G., come di seguito descritto;

**Considerato altresì che:**

- in base a quanto stabilito dal P.R.G. per le zone "Sg", l'area oggetto di interesse esprime una SUC pari a mq 9567; in termini di valore, secondo i parametri economici approvati con la richiamata DCC 18/2014 (valore "Spr": €/mq 143,00 - valore "Sg": €/mq 114,00), mq 9567 di SUC destinata a "Spr" corrisponde a mq 7653 di SUC destinata a "Spr";
- la SUC proposta in "Spr" con la presente variante prevede un utilizzo massimo di mq 4652, con una notevole riduzione della capacità edificatoria rispetto alla potenzialità massima dell'area, per mq. 4915 (SUC ammessa in "Sg" pari a mq 9567 – SUC in progetto pari mq 4652 = mq 4915 in riduzione);
- è prevista inoltre una riduzione delle altezze massime, da m 15 a m 12;
- per tali motivazioni, sulla base dei parametri economici già indicati nella Tabella allegata sub.2 alla DCC n.18/2014, per destinazione urbanistica ed ubicazione, l'istanza di variante non genera corresponsione di costi aggiuntivi;

**Verificato che:**

- l'area in esame, oltre ad essere gravata dal vincolo di zona sismica di cui all'art. 13 della legge n. 74/64, è soggetta al vincolo di cui agli artt. 136, lett. c) e d) e 142,c.1 let. m) del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, per cui il piano attuativo di cui trattasi è condizionato al parere della Soprintendenza Archeologica e di quella per i Beni Architettonici e Paesaggistici, da acquisire successivamente alla deliberazione di adozione ai sensi dell'art. 56, comma 14 della L.r. n. 1/2015;
- la proposta di piano è stata sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del Dlgs 152/2006 e dell'art.9 della Legge regionale n.12/2010; in merito il competente Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale della Regione Umbria, con Determinazione dirigenziale n.1722 del 22/02/2019, ha espresso la non necessità di sottoporre a VAS il piano attuativo di cui trattasi, con le prescrizioni in esso richiamate;

**Preso atto che, stante quanto sopra:**

- l'U.O. proponente esprime parere favorevole alla proposta di piano, in variante al vigente strumento urbanistico - parte operativa - individuando le seguenti prescrizioni attuative di prg:
  - riclassificare l'area in oggetto tra le "zone a servizi privati – Spr" di cui all'art.141 del vigente Testo Unico delle Norme di Attuazione del P.R.G con le seguenti specifiche: SUC massima ammessa pari a mq. 4652 con superficie massima destinata alla vendita di mq. 2300 ed altezza max degli edifici di mq.12. Nella zona "Spr di Pian di Massiano non sono ammesse destinazioni di tipo residenziale;

**Preso atto altresì che:**

- in sede di definizione del piano attuativo, nel rispetto di quanto previsto dal R.r. 2/2015 in merito al corretto dimensionamento delle dotazioni territoriali, è stato interamente reperito - ai sensi dell'art.141 del T.U.N.A - lo standard a verde e chiesto di monetizzare parte della superficie da destinare a parcheggio pubblico di standard, non reperita all'interno dell'area, ai sensi dell'art.88, comma 2 lett.b) del R.r. 2/2015;
- l'area oggetto del presente piano attuativo è limitrofa al parcheggio pubblico di Piazzale Umbria Jazz e, pertanto, sussistono le condizioni per autorizzare la monetizzazione della superficie di mq. 572,00, considerato che la zona è già ampiamente dotata di spazi adibiti a tale funzione e che, come attestato con parere U.O. Mobilità ed Infrastrutture

prot.ilo 67008 del 18/03/2019, la quota di parcheggi da monetizzare può essere considerata di irrilevante incidenza sul tessuto urbanistico-territoriale;

- l'importo della suddetta monetizzazione è quantificato in complessivi € 73.982,00 (in c.t), sulla base dei criteri e dei parametri economici dettati con D.D. U.O. Patrimonio n.85/2010, e sarà versato dai soggetti attuatori con le modalità riportate nel testo dello schema di convenzione allegato;

**Richiamati i pareri favorevoli espressi, con le relative prescrizioni:**

- dall'Area Risorse Ambientali Smart City e Innovazione in ordine: alla fattibilità geologica dell'intervento (nota prot.ilo 277566 del 4/12/2018); alla valutazione previsionale di clima acustico (nota prot.ilo 2019/60328); alla sistemazione del verde pubblico di pertinenza della lottizzazione (nota int.129/18); al posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata (nota int.129/18);

- dall'U.O. Mobilità ed Infrastrutture per le opere stradali, i parcheggi pubblici, la monetizzazione di parte delle aree a standard e le infrastrutture idrauliche (nota prot.ilo n.58712 del 7/03/2019 e n. 67008 del 18/03/2019);

- dall'U.O. Sistemi tecnologici – Open Data – Energia per quanto riguarda la rete di pubblica illuminazione (nota prot.ilo 238462 del 24/10/2019);

- da Umbra Acque Spa per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque nere (parere del 13/03/2019 acquisito al prot.ilo comunale n. 63724 del 14/03/2019);

**Visti:**

- il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 56, c.3 della L.r. 1/2015, dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 13 marzo 2019;

- il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, dalla Regione Umbria - Servizio geologico - con nota acquisita al prot.ilo n.26819 del 30/01/2019;

- il parere favorevole espresso dalla U.O. Servizi alle Imprese che attesta quanto segue: *"l'intervento in questione è autorizzabile nel rispetto dei requisiti qualitativi previsti nell'atto di programmazione commerciale (DCC 35/2013), fermo restando che in caso di aggiornamento dell'attuale programmazione commerciale delle medie e grandi strutture di vendita – già adottato con GC n.5/2019 e in attesa di approvazione da parte del Consiglio comunale – dovrà nuovamente essere valutata la rispondenza dell'intervento progettato alle nuove previsioni (nota U.O. Servizi alle Imprese prot.ilo 63997 del 14/03/2019);*

**Accertato che:**

- gli elaborati di progetto, le norme tecniche di attuazione e lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori e il Comune hanno recepito le prescrizioni di cui ai pareri richiamati in narrativa;

**Preso atto**, stante quanto riportato in Relazione tecnica (all.to sub 1), delle prescrizione rese dalla Regione Umbria in sede di verifica di assoggettabilità a VAS e contenute nella Determinazione dirigenziale n.1722 del 22/02/2019;

**Dato atto che:**

- gli attuatori si sono resi disponibili ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste nel piano, comprendenti anche la quota di standard reperiti all'interno del comparto, a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di

urbanizzazione primaria, ai sensi degli artt.130, comma 6 della L.r. 1/2015 e 42, commi 1 e 2 del R.r 2/2015;

- nello schema di convenzione predisposto sono stati precisati tutti gli oneri ed i vincoli previsti all'art.57 della L.r. 1/2015 relativamente alle modalità ed ai tempi di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione afferenti al piano, con particolare riferimento all'assunzione, da parte del soggetto attuatore ed in conformità all'art.16, comma 2 bis del D.P.R. 380/2001, dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni territoriali e funzionali all'intervento;

- in conformità alla Delibera di Consiglio comunale n.103/2016, preso atto della localizzazione dell'insediamento in parola e rilevata la necessità di adeguare le infrastrutture esistenti per effetto dell'incremento di utenza generato dall'intervento commerciale, si ritiene di fissare nel 13% la quota di contributo aggiuntivo da chiedere al soggetto attuatore ai sensi dell'art.38, c.2 del R.r. 2/2015;

**Preso atto altresì che:**

- la nuova rotatoria su via Perari il Comune di Perugia prenderà in carico la nuova rotatoria su via G.Perari, i punti luce relativi alla strada di accesso e alla rotatoria in via Perari e la rete idrica (fino ai gruppi contatori privati), come graficamente rappresentato nei grafici di progetto ed indicato nello schema di convenzione allegati;

- la nuova rotatoria su via Perari non comporta oneri aggiuntivi di natura manutentiva a carico dell'Ente, trattandosi di opera ricadente su sedimi pubblici per la quasi totalità della superficie già destinati a sede viaria;

- l'approvazione del piano attuativo comporta pertanto oneri riflessi e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, derivanti dalla manutenzione della sola rete di pubblica illuminazione a servizio della viabilità posta fuori comparto e della rete idrica, con la precisazione che quest'ultima sarà presa in consegna e gestita direttamente da Umbria Acque spa; tali oneri, presuntivamente stimabili in €/anno 870,00 (€ 145,00 per n.6 punti luce), secondo quanto riportato in Relazione (all.to n.1), saranno accertati in sede di collaudo ed acquisizione della relativa infrastruttura;

**VISTI** il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art.49 del T.U. n. 267/2000 dal Dirigente dell'Unità Operativa Urbanistica arch. Franco Marini ed il parere favorevole di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art.49 del T.U. n. 267/2000 dal Dirigente dell'Area Servizi Finanziari dr. Dante De Paolis;

**VISTI:**

- la L.r. n. 1 del 21 gennaio 2015;

- il R.r. n. 2 del 18 febbraio 2015;

**RITENUTO**, per quanto esposto, di procedere all'adozione del piano attuativo proposto, in variante al Prg - parte operativa, ai sensi dell'art. 56, c.17 della L.r. 1/2015;

Dato atto del parere espresso dalla III Commissione Consiliare Permanente, competente per materia;

- Udata la relazione del Presidente della III Commissione Consiliare Permanente, gli interventi e le dichiarazioni di voto;

... O M I S S I S ...

Con 20 voti favorevoli (Arcudi, Cagnoli, Castori, Cenci, De Vincenzi, Felicioni, Fronduti, Leonardi, Luciani, Marcacci, Mignini, Nucciarelli, Numerini, Pastorelli, Pittola, Romizi, Sorcini, Tracchegiani, Varasano, Vignaroli), 3 contrari (Giaf-

freda, Pietrelli, Rosetti), 7 astenuti (Bistocchi, Borghesi, Bori, Miccioni, Mirabassi, Mori, Vezzosi), espressi con sistema di votazione elettronico dai 30 consiglieri presenti e votanti,

#### DELIBERA

- di adottare, ai sensi dell'art 56, c.17 della L.r. 1/2015 ed in variante al PRG, parte operativa, il Piano attuativo avente ad oggetto i terreni siti in Perugia - zona Pian di Massiano - come in premessa descritti;
- di adottare contestualmente la variante al PRG, parte operativa, consistente nella classificazione dell'area tra le "zone a servizi privati Spr" di cui all'art.141 del vigente Testo Unico delle Norme di Attuazione del P.R.G con la prescrizione particolare che prevede, per il comparto di Pian di Massiano, una SUC massima pari a mq. 4652, con superficie destinata alla vendita massima di mq. 2300, altezza max degli edifici di mq.12 e con esclusione della destinazione di tipo residenziale, come meglio descritto nella Relazione tecnica (allegato sub 1);
- di esprimersi favorevolmente, ai sensi dell'art. 56,c.12 della L.r. 1/2015, sugli aspetti di natura idraulica ed idrogeologica del Piano, acquisito il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 13 marzo 2019;
- di prendere atto del parere espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, dalla Regione Umbria, Servizio Geologico, in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni geomorfologiche del territorio (nota acquisita al prot.lo comunale n.26819 del 30/01/2019);
- di prendere atto del parere espresso con Determinazione dirigenziale n.1722 del 22/02/2019 del Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale della Regione Umbria in merito alla non assoggettabilità a VAS del Piano e di recepire le prescrizioni in esso contenute, secondo quanto riportato in Relazione tecnica (all.to sub 1);
- di dare atto che il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati tecnici, tavole grafiche e relazioni, nonché dal relativo schema di convenzione urbanistica, documenti tutti allegati al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (allegati da n.1 a n.17):
  - 1) Relazione tecnica, norma di P.R.G., estratto di PRG (vigente e variante);
  - 2) Tav. 1 vax, prg stato attuale e prg stato in variante;
  - 3) Tav. 2 planimetria stato di fatto;
  - 4) Tav. 3 vincoli;
  - 5) Tav. 4 planimetria stato di progetto, conteggi standard urbanistici;
  - 6) Tav. 5 profili stato di progetto;
  - 7) Tav. 6 tavola tecnologica;
  - 8) Tav.7 viabilità, parcheggi e verde;
  - 9) Tav.8 nuova rotatoria ingresso e segnaletica stradale;
  - 10) Tav. 9 schema smaltimento fognario - stato attuale;
  - 11) Relazione paesaggistica;
  - 12) Relazione geologica;
  - 13) valutazione di clima acustico;
  - 14) computo metrico;
  - 15) Relazione commerciale;
  - 16) documentazione fotografica con fotoinserimento;
  - 17) schema di convenzione urbanistica;
- di fissare nel 13% la quota di contributo da chiedere al soggetto attuatore ai sensi dell'art 38,c.2 del Regolamento regionale 2/2015;
- di dare atto che l'approvazione del piano comporta oneri riflessi ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, secondo quanto riportato in narrativa e contenuto nella Relazione tecnica allegata sub 1.