



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 48 DEL 18.03.2009

L'anno **DUEMILANOVE** il giorno **DICIOTTO** del mese di **MARZO**, alle ore **16,55**, 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 CONTI LUCA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	21 STAFISSO BRUNO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 SANTUCCI ENZO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	22 CICCONE ROBERTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 PESARESI LORENA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23 MANFRONI MARIA RITA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 MONACO ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24 FABBRI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 BOTTONI FABRIZIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 FIORITI CESARE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 GRANOCCHIA FRANCO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	26 PERARI MASSIMO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7 MARIUCCI ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27 DOZZINI AURELIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 GRASSELLI VITTORINA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 FAINA FABIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 SERLUPINI MARIA PIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29 ROSI GIANLUIGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10 LEONELLI GIACOMO LEONELLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 VALENTINO ROCCO ANTONIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11 ROMA GIUSEPPE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	31 PORENA DANIELE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12 TOSTI MARCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32 CORRADO GIORGIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13 STACCINI NANDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	33 BALDONI RENZO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14 LUCHETTI GIAMPIERO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	34 ORSINI FEDERICI PAOLO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15 FRENGUELLI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35 MONNI MASSIMO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16 ROSSI GIUSEPPE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	36 SORCINI PIERO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17 CRISTOFANI SAURO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	37 FRONDUTI ARMANDO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18 LOMURNO GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	38 ROMIZI ANDREA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19 CARLONI VINCENZO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	39 CALABRESE FRANCESCO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
20 MORETTI ROBERTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	40 CAMICIA CARMINE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Accertata la validità dell'adunanza in **PRIMA** convocazione, il **PRESIDENTE** Dr. **ROBERTO CICCONE** 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. 55 del 9.3.2009 relazionata dall'Assessore Wladimiro Boccali;

PREMESSO che:

- il vigente Piano Regolatore Generale – parte strutturale – individua alcune zone denominate “Aree Centrali a Funzione Integrata” (A.c.f.i.), ove gli interventi di trasformazione urbanistica assumono un ruolo primario per l'assetto del territorio urbano e periurbano, in ragione della loro interconnessione con il sistema primario delle infrastrutture per la mobilità di tipo urbano-territoriale e con i servizi generali rilevanti;

- per l'attuazione di tali zone, come disciplinate dall'articolo 60 del Testo Unico delle Norme di Attuazione del P.R.G., sono consentite due procedure alternative di trasformazione urbanistica, quella “ordinaria” e quella “concertata”, le cui prescrizioni specifiche sono contenute nell'allegato 2 del T.U.N.A. stesso;

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

### OGGETTO:

**ATTUAZIONE DELLA ZONA AC.FI. 2 IN LOCALITA' SAN FAUSTINO. PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.R.G. PARTE OPERATIVA. 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 **25.03.2009**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **06.04.2009**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **25.03.2009** al **08/04/2009** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal al

**PERUGIA, li 09.04.2009**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Francesco Di Massa**  
 F.to F. Di Massa

- alle suddette procedure corrispondono condizioni di trasformabilità diverse relativamente all'indice di "utilizzazione edilizia" ed al "mix delle destinazioni d'uso" ammesse per ciascuna area;

- l'attuazione delle previsioni di P.R.G. mediante la procedura concertata prevede l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata o mista, preceduta dalla conclusione di un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990, nel quale in relazione alle scelte attuative proposte, sono assunte da parte dei soggetti attuatori obbligazioni aggiuntive, rispetto agli oneri di cui alla legge n. 10/77, finalizzate al perseguimento di sistemazioni territoriali d'interesse pubblico;

ATTESO che:

- Le Società "G.A.P. S.r.l.", in persona del legale rappresentante Alfredo Pontani, "Roscini S.n.c." in persona dei legali rappresentanti Roscini Giancarlo e Roscini Rita, e i sigg.ri Rossetti Giuliano e Luzi Mafalda, in qualità di proprietari della maggior consistenza dei terreni ed immobili del comparto classificato quale "Ac.fi. 2" in località San Faustino – Via Settevalli, hanno formulato al Comune di Perugia una proposta di accordo procedimentale per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. in tale zona ;

- con atto a rogito notaio Dott. Filippo Brufani di Perugia registrato a Perugia il 9 ottobre 2007 al n. 14552 serie 1T, i suddetti proponenti si sono costituiti in consorzio, denominato "Consorzio San Faustino Perugia", acquisendo con atto a rogito notaio Dott. Filippo Brufani dell'11.03.2008 rep. 18648 il diritto di sfruttamento dell'intera potenzialità edificatoria del comparto, anche per la parte appartenente al Demanio dello Stato ed in uso all'ANAS; con successivo atto tale potenzialità edificatoria è stata quindi trasferita alla Soc. G.A.P s.r.l.;

- con nota prot. 0219147 del 13.11.2008 la società GAP s.r.l. ha trasmesso il nulla – osta della Società ANAS in qualità di soggetto utilizzatore del tratto di area sottostante la superstrada Perugia – Bettole, ricompresa marginalmente nel comparto in oggetto; con tale atto la società in parola si è riservata di formulare della prescrizioni da inserire nello schema di convenzione prima dell'approvazione definitiva;

ATTESO altresì che:

- con delibera consiliare n. 154 del 28 luglio 2008 è stato approvato lo schema di accordo procedimentale unitamente alla scheda tecnica, contenente le prescrizioni, normative e grafiche, ai sensi del citato art. 60 del T.U.N.A., onde attuare le previsioni del P.R.G. relative a detta zona, mediante procedura concertata;

- in esecuzione di detta delibera consiliare, in data 25 agosto 2008, è stato stipulato l'accordo procedimentale, a rogito Notaio Marco Galletti, rep. 25228 racc. n. 8149, registrato a Perugia il 26/8/2008 al n. 14409, con il quale sono state definite come segue le prescrizioni tecnico urbanistiche e gli adempimenti connessi, propedeutici alla formazione del piano attuativo:

a) PARAMETRI EDIFICATORI

- indice edificatorio: 9.750 mq./ ha di S. U. C.

- superficie utile complessiva: 26.325 mq.

- altezza massima degli edifici : 19 m.

b) DESTINAZIONI D'USO, in base al MIX FUNZIONALE 4

- superficie utile complessiva (S.U.C.) di mq. 26.325 di cui:

- superficie destinata a residenza mq. 5.265, pari al 20% di S. U. C.;

- superficie a destinazione commerciale - terziario mq. 15.795, pari al 60% di S.U.C;

- superficie destinata a servizi a livello urbano territoriale mq. 5.265 pari al 20%;

c) CONTRIBUZIONE STRAORDINARIA, che gli attuatori dovranno corrispondere al Comune in sede di convenzione accedente al piano attuativo:

- entità : euro 558.090,00, corrispondente ad euro 63,60 per mq. 8.775 di S.U.C. aggiuntiva rispetto a quella realizzabile con la procedura ordinaria;
- destinazione: perseguimento dei seguenti obiettivi di qualificazione: realizzazione rotatoria via Settevalli – via Pietro Tuzi e sistemazione del parcheggio di interscambio Fa adiacente al comparto Ac.Fi.;

d) EDILIZIA RESIDENZIALE DA ALIENARE A TERZI A PREZZI CONCORDATI CON IL COMUNE

- impegno della Società attrice a riservare una quota del 25% dell'edilizia residenziale localizzata nell'area ad alloggi da alienare a terzi a prezzi concordati con il COMUNE, secondo le previsioni contenute nelle deliberazioni consiliari n. 27 del 12.02.2003 e n. 114 del 12.06.2006, riguardanti l'edilizia residenziale realizzata esclusivamente con capitale privato, non fruente di agevolazioni od esoneri;
- il piano attuativo deve pertanto precisare la puntuale allocazione delle superfici a ciò destinate;
- prima del rilascio del permesso di costruire gli edifici contenenti le superfici con detta destinazione, la Società attrice dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo, secondo le modalità stabilite dalle citate deliberazioni consiliari;

L'accordo procedimentale ha altresì stabilito che le previste modifiche della viabilità comportano variante al Piano Regolatore Generale, - parte operativa riguardante:

1) traslazione della stazione del futuro tracciato del minimetro all'interno della zona Fa in alternativa alla posizione attuale posta all'interno del comparto; ciò in quanto la stessa appare più idonea poiché realizza un'interconnessione funzionale più efficace di scambio tra il trasporto privato, i flussi pedonali e quello pubblico;

2) previsione della realizzazione della rotatoria tra via Settevalli e via Tuzi.

- conformemente alla surrichiamata normativa urbanistica ed all'accordo procedimentale, i sopra citati proponenti hanno proposto il piano attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L.R. 22/02/2005, n. 11, che prevede la realizzazione di n. 4 edifici in linea di altezza massima pari a m. 19, per una S.U.C. complessiva pari a mq. 26.325, di cui mq. 5.265 a destinazione residenziale, mq. 6.175 a destinazione direzionale, mq. 9.620 a destinazione commerciale, mq. 5.265 di servizi a livello urbano territoriale;

- nello schema di convenzione predisposto, sono stati previsti tutti gli oneri e gli obblighi connessi all'attuazione mediante procedura concertata, come stabiliti dall'accordo procedimentale cui si è fatto riferimento, coordinato con l'art. 5 del D.P.G.R. 373/98 e gli artt. 23 e 24 della L.R. n. 1/2004;

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, esprime 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 e comma 4 punto c) della legge regionale 18/02/2004, n. 1 nonché dell'art. 24 comma 9 della legge regionale n. 11/2005 dalla Commissione Edilizia, nella seduta del 25 ottobre 2008, la quale ha espresso nel merito parere favorevole con le seguenti condizioni: "la

fascia di alberature a ridosso del viadotto autostradale ed antistante la stazione del minimetrò sia costituita da Bagolari anziché Quercus ilex e Sorbi; - in fase esecutiva sia rivista la sostituzione di piante di alto fusto previste sopra il solaio di copertura delle autorimesse interrato, con arbusti delle stesse specie previste in progetto...”;

- i proponenti hanno provveduto ad apportare la modifica all’elaborato progettuale di cui sopra;

DATO ATTO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 251 del 15.12.2008 , esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato, ai sensi dell’art. 24 della L.R. 22/02/2005 n. 11, il piano attuativo in questione;

- 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 ai sensi di legge con avviso prot. 2009.0005046 del 13.01.2009. , affisso all’Albo Pretorio, nonché pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione – Parte III n. 2 del 13.01.2009, su due quotidiani locali e mediante affissione su tutto il territorio comunale ;

- a seguito della pubblicazione effettuata come sopra, è pervenuta n. 1 osservazione a cura dei soggetti proponenti, con la quale gli stessi propongono di modificare il progetto secondo quanto prescritto dalla Società ANAS S.p.a. con nota prot. CPG-002679-P del 5.12.2008, acquisita agli atti del Comune con prot. 2008.0240944 del 15.12.2008;

- con l’osservazione citata i proponenti il piano hanno apportato lievi modifiche al progetto, al fine di adeguarlo alle richieste di ANAS Spa;

- l’osservazione è stata quindi accolta con la motivazione che le modifiche proposte consistono in una lieve modifica del tracciato viario interno che non comporta ulteriori modifiche progettuali sostanziali, e ravvisando l’utilità di integrare lo schema di convenzione adottato con le prescrizioni gestionali formulate da ANAS Spa;

- ai sensi dell’art. 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. 15319 del 16 febbraio 2009 , acquisita al protocollo comunale n. 2009.0029299 del 17 febbraio 2009, parere favorevole in ordine al piano attuativo in esame;

- in relazione al punto 4.3 dell’allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 383/08 la variante al P.R.G. apportata con il presente piano attuativo non necessita di attivare la preventiva assoggettabilità a procedura V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica);

VISTO il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente della Unità Operativa Progettazione Urbana Dott. Ing. Fabio Ricci;

VISTI gli articoli 20 e seguenti della L.R. 22/02/2005, n. 11;

RITENUTO di procedere all’ approvazione del piano attuativo adottato come sopra;

DATO ATTO del parere favorevole espresso dalla Prima Commissione Consiliare Permanente;

con voti 21 favorevoli espressi con sistema di votazione elettronico dai 21 consiglieri presenti e votanti;

#### DELIBERA

- di prendere atto della dichiarazione, riportata in narrativa, in ordine alla non necessità di attivare la preventiva verifica di assoggettabilità a procedura V.A.S. (valutazione ambientale strategica) di cui al punto 4.3 dell’allegato al DGR n. 383/08;

- di prendere atto altresì che, a seguito della pubblicità ai sensi di legge, espletata come in narrativa, è pervenuta n. 1 osservazione presentata dagli stessi soggetti proponenti, allegata al presente atto;

- di accogliere la predetta osservazione in base alle motivazioni espresse con le controdeduzioni allegate al presente atto;
- di approvare, ai sensi dell'art. 24 della legge regionale 11/2005, il piano attuativo d'iniziativa privata in variante al Piano Regolatore Generale – Parte operativa - proposto dalle Società "G.A.P. S.r.l." in persona del legale rappresentante Alfredo Pontani, "Roscini S.n.c." in persona dei legali rappresentanti Roscini Giancarlo e Roscini Rita, e dai sigg.ri Rossetti Giuliano e Luzi Mafalda;
- di dare atto che il piano è costituito dagli atti ed elaborati allegati, come indicati nell'apposito elenco anch'esso allegato, nonché dalla planimetria di variante al Piano Regolatore Generale e dallo schema di convenzione e relativo computo metrico.
- la presente delibera, ai sensi dell'art. 24, comma 17, L.R. n. 1172005, 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, purchè 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 il termine di un anno 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 attuativo;

-----  
Entra in aula il Consigliere Carloni.

I presenti sono 22.  
-----

Indi, attesa l'urgenza, su proposta del Presidente, con voti 22 favorevoli espressi con sistema di votazione elettronico dai 22 consiglieri presenti e votanti, dichiara l'atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, D. Lgs. 267/2000.