



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 48 DEL 05.10.2009

L'anno **DUEMILANOVE** il giorno **CINQUE** del mese di **OTTOBRE**, alle ore **19,31**, 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>BOCCALI WLADIMIRO</b> (Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>21 CARDONE FILIPPO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1 MICCIONI LEONARDO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>22 PAMPANELLI EMILIANO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>2 MIRABASSI ALVARO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>23 FABBRI CARLO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3 LUPATELLI FEDERICO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>24 NERI PIER LUIGI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4 BRUGNONI SIMONA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>25 SBRENNNA GIUSEPPE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5 CHIFARI ANTONINO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>26 MONNI MASSIMO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6 BORI TOMMASO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>27 ROMIZI ANDREA</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>7 CAVALAGLIO PATRIZIA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>28 PRISCO EMANUELE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8 PUCCIARINI CRISTIANO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>29 VALENTINO ROCCO ANTONIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9 ROMA GIUSEPPE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>30 CORRADO GIORGIO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>10 BARGELLI SAURO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>31 CENCI GIUSEPPE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>11 CONSALVI CLAUDIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>32 BALDONI RENZO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>12 MARIUCCI ALESSANDRO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>33 FRONDUTI ARMANDO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>13 CAPALDINI TIZIANA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>34 PERARI MASSIMO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>35 CASTORI CARLO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>15 MARIUCCINI NICOLA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>36 FELICIONI MICHELANGELO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>16 MEARINI FRANCESCO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>37 VARASANO LEONARDO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>17 BRANDA VALERIO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>38 COZZARI MAURO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>18 CATRANA MARIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>39 LUCIDI ALESSANDRO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>19 SEGAZZI SILVANO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>40 BELLEZZA TERESA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>20 ZECCA STELVIO</b>	<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. 49 del 10.09.2009 relazionata dall'Assessore Valeria Cardinali;

**PREMESSO:**

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 174 del 09/12/1998 fu approvato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 21 ottobre 1997 n. 31, il piano attuativo di iniziativa privata per la lottizzazione dei terreni posti in Perugia, località Ponte Pattoli, costituenti la maggiore consistenza di un comparto classificato dal vigente Piano Regolatore Generale quale zona residenziale di espansione "C6", di proprietà della Società attuatrice "Ediltrading S.r.l.", censiti a catasto al foglio 97, con le particelle nn. 102, 478 e 594 per una superficie complessiva di mq 10.383 circa;

- che in esecuzione della richiamata deliberazione consiliare, in data 26/02/1999 venne stipulata, con atto rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli rep. n.

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

### OGGETTO:

**VARIANTE, CON MODIFICA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 31 L.R. 11/2005, A PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO A TERRENI CLASSIFICATI "CN", SITI IN PERUGIA, LOCALITA' PONTE PATTOLI. 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 **13.10.2009**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **23.10.2009**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **13.10.2009** al **27.10.2009** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal al

**PERUGIA, li 28.10.2009**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dr. Francesco Di Massa**  
f.to F. Di Massa

70466/17654, registrato a Perugia il 18 marzo 1999 ed ivi trascritto in data 26 marzo 1999 al n. 4076 di formalità, la convenzione urbanistica atta a disciplinare i rapporti tra il Comune e la società proprietaria dei terreni suddetti;

- che il piano attuativo, convenzionato come sopra, prevedeva la realizzazione di n. 6 edifici, aventi volumetria complessiva fuori terra pari a mc 31.965, di cui mc 27.795 destinati a residenza, mc 2.257 destinati ad attività direzionale e mc 1.913 destinati ad attività commerciale, per una superficie di vendita complessiva di mq 398;

- che il termine triennale per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previsto dall'art. 3 della sopra citata convenzione urbanistica e decorrente dalla data di comunicazione del rilascio dell'autorizzazione all'attuazione del piano attuativo, (D.D. n. 34 del 14/08/2002 – n. 4152 del 21/08/2008 Reg. Gen. Movimento Amm.vo Centrale) è decorso senza che le stesse siano state portate a compimento, così come gli interventi edificatori;

- che, in particolare, risultano realizzati i soli volumi destinati a residenza, mentre le opere di urbanizzazione, a garanzia delle quali la cauzione dell'importo complessivo di L. 629.632.120 (pari ad € 325.177,85), a suo tempo costituita dalla Società attuatrice a mezzo di polizza fidejussoria n. 1220661 emessa dalla Società "La Viscontea – Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A.", è tuttora operante, risultano eseguite solo in minima parte;

- che, per quanto sopra, la Società attuatrice, ai sensi dell'art. 22 e seguenti della legge regionale 22/02/2005, n. 11, ha presentato al Comune di Perugia un nuovo progetto di piano attuativo, in variante a quello convenzionato come sopra, che prevede:

1. lieve ripermetrazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2005, del comparto edificatorio "Cn" con stralcio dallo stesso di un piccolo tratto di viabilità esistente, ricompreso entro una strada di ben più ampia consistenza, già di uso pubblico, individuata al foglio catastale 97 con la particella n. 68;

2. cambio di destinazione d'uso, da residenziale a commerciale, del piano rialzato dell'edificio denominato in planimetria come "blocco 1", da residenziale a direzionale del piano rialzato del "blocco 5" e da commerciale e direzionale ad interamente commerciale del "blocco commerciale";

CONSIDERATO che:

- la modifica al P.R.G. proposta come al punto 1., con classificazione da zona "Cn" a viabilità della porzione di strada ad uso pubblico ricadente nel comparto edificatorio in argomento, non comporta alcun avvio di procedimento di apposizione del vincolo espropriativo trattandosi del censimento di un tratto di viabilità esistente;

- per quanto riguarda la variante di cui al punto 2., la stessa non comporta modifiche ai volumi, agli ingombri ed alle altezze massime dei fabbricati rispetto al piano attuativo convenzionato, ma solo alcune esigue modifiche ai prospetti, limitatamente al solo piano rialzato dei blocchi 1 e 5, dovute alla realizzazione di vetrine su parte del perimetro, degli ingressi alle nuove attività, che dovranno essere indipendenti e separati da quelli per le residenze così come previsto dal vigente Regolamento Edilizio ed alle sistemazioni esterne;

- in relazione alle previste variazioni di destinazione d'uso di cui sopra, si è provveduto al conseguente adeguamento degli standards urbanistici richiesti;

- la società attuatrice, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 60 e 61 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, aveva proposto di assolvere allo standard di verde pubblico previsto per il comparto edificatorio oggetto di attua-

zione, pari a complessivi mq 3.164,58, reperendone mq 2.184,36 all'interno del comparto medesimo e monetizzando la rimanente superficie di mq 980,22, non reperita. Allo stesso modo, aveva proposto di assolvere allo standard relativo ai parcheggi pubblici, pari a n. 129 posti auto, reperendone n. 114 all'interno del comparto edificatorio e monetizzando n. 15 non reperiti (di cui n. 5 per commercio e n. 10 per direzionale);

- tale richiesta risultava motivata con l'esigua incidenza di tali quote di standard sul tessuto urbanistico territoriale, dal momento che sono già presenti ampie aree limitrofe adibite a verde pubblico ed a parcheggio; inoltre laddove tali quote di standard fossero stati reperite all'interno del comparto "Cn", sarebbero risultate molto frazionate e, comunque, di difficile accessibilità e fruibilità pubblica, oltre che di difficile manutenzione;

- in sede di adozione, la 1° Commissione Consiliare Permanente ha espresso il proprio parere favorevole ritenendo opportuno, però: "non prevedere per il comparto in questione la monetizzazione dei parcheggi pubblici. A tale proposito si suggerisce di monetizzare tutta la quota del verde pubblico di standard della destinazione commerciale, reponendo al suo posto una parte dei parcheggi pubblici. La restante parte dovrà essere reperita all'interno dell'interrato dell'edificio commerciale";

- la variante in parola è stata adottata con deliberazione consiliare n. 107 del 20/04/2009, recependo le prescrizioni sopra esposte;

CONSIDERATO, altresì:

- che l'art. 147 delle norme di attuazione del P.R.G. ha fatto salva la disposizione dell'art. 61 della L.R. 27/2000, secondo la quale i Comuni, tra l'altro, possono prevedere, con provvedimento motivato, i casi in cui, a richiesta del proponente l'intervento, le aree destinate a standard per verde e parcheggi possano essere monetizzate in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, stabilendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari;

- che il vigente Regolamento edilizio – Allegato A, agli articoli 61 e 62 disciplina i criteri per la monetizzazione nonché le procedure e modalità di pagamento;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 11/2005, si è provveduto a pubblicare il piano 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. 2009/00113589 del 16/06/2009, affisso all'Albo Pretorio, nonché pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione – Parte III n. 27 del 30/06/2009;

- a seguito della pubblicazione effettuata come sopra, nei termini di legge 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. 434 del 28/11/2008, parere favorevole in ordine alla variante adottata, ricordando che i parametri igienico sanitari sulle strutture commerciali e direzionali, saranno valutati in sede di richiesta dei relativi titoli abilitativi;

DATO ATTO che la variante al piano attuativo in parola è stata esaminata dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e l'inserimento nel paesaggio, la quale ha espresso nel merito, in data 21/04/2009, parere favorevole;

RILEVATO che:

- per effetto dell'art. 24 - comma 8 della L.R. n.11/2005, il parere ai fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 ed ai fini idrogeologici e idraulici è stato espresso in sede di adozione della variante medesima;
- dalla relazione geologica relativa alle aree interessate, in ordine alla fattibilità geologica ed alla microzonazione sismica, risulta la fattibilità degli interventi edilizi previsti dalla variante;
- dal punto di vista del rischio idraulico ad opera del fiume Tevere, la zona in oggetto ricade in una fascia fluviale C del PAI; in tale ambito non sono previste particolari limitazioni;
- pur ricadendo, l'area oggetto di intervento, in zona vincolata ai sensi dell'art. 142 - comma 1 – lett. c) del D. Lgs. 42/2004, non necessita il parere vincolante della Provincia di Perugia in quanto l'area medesima rientra nella fattispecie di cui al comma 2 lett. b) – c) del medesimo articolo;

RITENUTO di procedere, ai sensi dell'art. 24 e 31 della L.R. n. 11/2005, all'approvazione del piano attuativo proposto, in variante a quello approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 174 del 09/12/1998 e convenzionato come in premessa;

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

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

Con voti 21 favorevoli, 1 contrario (Monni), 8 astenuti (Borghesi, Sbrenna, Prisco, Valentino, Cenci, Felicioni, Varasano, Bellezza) espressi con sistema di votazione elettronico dai 30 Consiglieri presenti e votanti;;

#### DELIBERA

- di prendere atto che, a seguito della pubblicità ai sensi di legge espletata come in narrativa, in ordine al piano attuativo di iniziativa privata in variante a quello approvato con deliberazione consiliare n. 174 del 09/12/1998 e convenzionato con atto rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli - rep. n. 70466/17654 del 26/02/1999, non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;
- di prendere atto dell'esito favorevole della verifica di carattere igienico-sanitario effettuata dalla USL n. 2, così come riportata nel relativo parere, che si allega alla presente;
- di approvare pertanto, ai sensi dell'art. 24 e dell'art. 31 della L.R. n. 11/2005, la variante al piano attuativo convenzionato per la lottizzazione, per insediamenti residenziali, direzionali e commerciali dei terreni posti in Perugia, località Ponte Pattoli, distinti al Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio n. 97 con la particelle nn. 102, 478 e 594 per una superficie complessiva di mq. 11.075, ricadenti nel comparto edificatorio "Cn";
- di dare atto che detto piano attuativo in variante è costituito dai seguenti atti ed elaborati allegati alla presente:
  - \* planimetrie di progetto Tavv. nn. 1, 2, 3, 4 e 5;
  - \* documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa;
  - \* relazione tecnica e norme tecniche di attuazione;
  - \* relazione microzonazione sismica e relazione idraulica;

- \* integrazione alla microzonazione sismica;
  - \* valutazione previsionale del clima acustico;
  - \* relazione revisionale sull'inquinamento luminoso;
  - \* dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 20 lettera i) L.R. n. 31/97;
  - \* schema di convenzione, con relativo computo metrico (All. A), regolante i rapporti tra il Comune e la società proponente il piano;
- 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 in variante a quello già convenzionato, 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 integrativa;
- la stipula di detta convenzione, ai sensi dell'art. 66, comma 12, del Regolamento Edilizio – Allegato A -, dovrà intervenire entro 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.