



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 105 DEL 03.08.2015

L'anno **DUEMILAQUINDICI** il giorno **TRE** del mese di **AGOSTO**, alle ore **16.38**, 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 PERARI MASSIMO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	22 BORI TOMMASO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 CAMICIA CARMINE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23 VEZZOSI ALESSANDRA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8 TRACCHEGIANI ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24 BORGHESI ERIKA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 SORCINI PIERO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	27 BISTOCCHI SARAH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 ROMIZI GABRIELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 MENCARONI DIEGO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13 SCARPONI EMANUELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29 ARCUDI NILO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 FELICIONI 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. FRANCESCO DI MASSA**.

Scrutatori designati i Signori Consiglieri -----.

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della G.C. n. 52 dell'08.07.2015;

**PREMESSO che:**

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 07/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato in variante al PRG parte operativa, ai sensi dell'art. 24 comma 16 della L.R. n. 11/2005 visto l'art. 11 della l.r. 12/2013 e della Delibera di C.C. n. 15/2011, il piano attuativo di iniziativa privata proposto dalla Società "HABITAT srl" per sé e per conto della società Immobiliare Unita a.r.l., finalizzato a realizzare un intervento di riqualificazione urbanistica relativamente ad un'area occupata da attività produttive parzialmente dismesse, sita a Perugia in località Olmo, distinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Perugia al foglio 229 con le partt. nn. 85, 139, 184, 186, 187, 188, 189, 190, 917, 315, 1431, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 143, 135, 203; trattasi di un area, della superficie di mq. 18.458, classificata dal PRG tra le zone D2\*, art. 113 del TUNA del PRG, con destinazione a carattere produttivo per piccole industrie e attività artigianali di completamento; la potenzialità edificatoria massima ammessa dal PRG per tale

<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:**

**APPROVAZIONE DI UN PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN LOCALITA' OLMO E DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITA' PUBBLICA PEDONALE FUORI COMPARTO IN VARIANTE AL PRG - PARTE OPERATIVA.**

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

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **11.08.2015**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **21.08.2015**

**PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:**  
dal **11.08.2015** al **25.08.2015**  
senza opposizioni o reclami

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

**PERUGIA, li 26.08.2015**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Francesco Di Massa**  
f.to F. Di Massa

comparto è pari a mq. 9.229 (mq. 18.458 x 0,5 mq/mq) e l'altezza massima è pari a mt. 15,00;

- il progetto di piano attuativo adottato prevede la realizzazione di un intervento di riqualificazione urbanistica relativamente all'area sopradescritta occupata da attività produttive parzialmente dismesse mediante la completa demolizione dei numerosi e disomogenei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di un complesso edilizio e delle relative infrastrutture, sede di funzioni e attività in armonia con quelle caratterizzanti il contesto, costituito da:

- attività direzionale-produttiva suddivisa in attività commerciale per mq. 1500 di superficie di vendita destinata all'insediamento di un'unica attività commerciale, 1100 mq. di superfici accessorie e 2595 mq. di superficie per pubblici esercizi/uffici;
- alloggi privati (abitazioni) per mq. 3696;
- residenze collettive per mq. 3096;

per una SUC complessiva di mq. 11.987 ed altezza massima (per gli edifici destinati ad abitazioni e residence) di m. 15,50, per un indice edificatorio di 0,649 mq/mq, con un incremento di SUC complessiva pari a mq. 2.758, e riclassificazione dell'area oggetto del piano attuativo da comparto D2\* a zona Ac.fi n. 13 -Aree Centrali a funzioni integrate di cui all'art. 60 del TUNA del PRG.

Il progetto di piano attuativo adottato prevede inoltre:

- che in un'ottica di risparmio energetico, tutti gli edifici realizzati debbano essere progettati al fine dell'ottenimento della certificazione di sostenibilità ambientale in classe A o B (Titolo II della L.R. 17/2008 come sostituito dal titolo VI capo II della l.r. n. 1/2015);
- che una quota non inferiore al 25% dell'edilizia residenziale, che verrà realizzata, sia destinata ad alloggi da alienare o locare a terzi a prezzi che saranno concordati con l'Amministrazione Comunale, in base alle modalità determinate con le delibere consiliari n. 27/2003 e n. 114/2006, riguardanti l'edilizia residenziale realizzata esclusivamente con capitale privato, non fruente di agevolazioni od esoneri, qual'è quella di cui trattasi;

#### **DATO atto che:**

- con la citata deliberazione di adozione del piano attuativo n. 43/2014, il Consiglio comunale ha previsto a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/2013 e secondo i parametri individuati con delibera di Consiglio Comunale n. 15/2011, un'obbligazione aggiuntiva identificata in una contribuzione straordinaria pari ad euro 477.382,00, generata dall'incremento di SUC premiale e dalla SUC residenziale prevista dal progetto adottato, come analiticamente esposto nella "scheda calcolo contribuzione straordinaria" allegata alla citata delibera di adozione;

- i soggetti attuatori, a scomputo della suddetta contribuzione straordinaria, si obbligano a potenziare a loro spese per un importo pari ad euro 305.388,03, la viabilità pedonale pubblica della zona, mediante la realizzazione di un marciapiede lungo la strada Trasimeno Ovest e la retrostante via Col di tenda, ai fini della riqualificazione ambientale dell'area oggetto di intervento, secondo i tracciati e le dimensioni indicate nelle tavole di progetto e il relativo computo metrico "Intervento di riqualificazione ambientale", allegati al presente atto;

- l'ulteriore obiettivo di riqualificazione urbana cui è destinato l'ammontare residuo della contribuzione straordinaria, che sarà versato ai sensi dell'art. 4 dello schema di convenzione allegato al presente atto, sarà esplicitato in un progetto di opera pubblica da approvarsi mediante successivo atto dell'Amministrazione Comunale nell'ambito

dell'Unità territoriale in cui ricade il piano attuativo;

- con la richiamata deliberazione n. 43/2014 il Consiglio comunale, in sede di adozione del piano attuativo, ha pertanto contestualmente approvato, in linea tecnica, il progetto definitivo dell'opera "*riqualificazione ambientale fuori comparto- viabilità pedonale pubblica*" consistente nella realizzazione di un percorso pedonale lungo la strada Trasimeno Ovest e la retrostante via Col di tenda, in variante al prg - parte operativa – per la riclassificazione a "viabilità" delle porzioni di terreno interessate dalla nuova previsione viaria destinate, dal vigente PRG, come D2\*, Ir, ed, in minima parte strada;

- il progetto definitivo dell'opera di riqualificazione ambientale, in ragione della natura e funzione pubblica dell'intervento, dovrà essere approvato, in variante al PRG, parte operativa, anche ai fini e per gli effetti:

a) della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;

b) dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ricadente sui terreni privati da acquisire per la realizzazione del percorso pedonale, come indicati nel relativo piano particellare;

- la suddetta opera pubblica di riqualificazione ambientale verrà eseguita, ai sensi dell'art. 130 c. 6 della l.r. n. 1/2015 e ricorrendo quant'altro previsto dall'art. 16 c. 2 bis del DPR n. 380/2001, direttamente dal soggetto attuatore trattandosi di opera funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica;

- trattasi altresì di opera di riqualificazione ambientale che costituisce obbligazione aggiuntiva a carico del soggetto attuatore ai sensi dell'art. 40, c. 2 lett (d) e dell'art. 38, c. 1 e 2 lett.(d) della L.R. 1/2015; i relativi costi, compresi quelli inerenti l'esproprio dei sedimi, sono pertanto compensati mediante riduzione ed utilizzazione della contribuzione straordinaria posta a carico dell'attuatore stesso, come meglio indicato nell'allegato schema di convenzione;

- i lottizzanti si sono altresì dichiarati disponibili, in aggiunta al contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione:

- a realizzare tale opera direttamente;
- a cedere gratuitamente al Comune le particelle di terreno di loro proprietà costituenti il sedime di detta opera;

- lo schema della convenzione urbanistica atta a disciplinare i rapporti tra il Comune di Perugia ed il proponente il piano attuativo in questione, allegato al presente atto, contiene la quantificazione delle somme di cui sopra, i termini e le modalità di realizzazione della suddetta opera di viabilità pedonale fuori comparto, nonché le modalità di acquisizione dell'opera;

**DATO atto inoltre che** con la richiamata deliberazione di adozione n. 43/2014 è stata altresì autorizzata:

- la monetizzazione delle aree da destinare all'istruzione (scuola materna e dell'obbligo) e ad attrezzature di interesse comune di cui all'art.147 bis, c.1 del T.U.N.A, per un importo complessivo pari a € 95.631,36 (1.086,7 mq);
- la monetizzazione di 180,00 mq. di superficie da destinare a parcheggi pubblici per attività di residenze ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 7/2010 e dell'art. 61 dell'ALLEGATO A al Regolamento Edilizio Comunale, per un importo complessivo pari ad € 18.615,60;

**DATO atto altresì che:**

- in data 23.06.2014 con nota prot. n. 111468 è stata trasmessa da questa Unità Operativa alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, ai sensi dell'art. 24 comma 11 e 36 comma 1 lett. B) della L.R. n. 11/2005, la documentazione relativa al piano attuativo adottato, ai fini

- dell'ottenimento del parere di cui all'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, essendo l'area oggetto dell'intervento sottoposta al vincolo paesaggistico ambientale di cui all'art. 136 del d.lgs. n. 42/2004 ;
- in data 09.02.2015 i soggetti attuatori hanno prodotto, a questa Unità Operativa, nuovi grafici di progetto che sostituiscono in parte i grafici adottati con delibera consiliare 43/2014, al fine di superare le condizioni poste dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria per il rilascio del parere di cui all'art. 24 comma 11 e 36 comma 1 lett. B) della L.R. 11/2005, così come sostituito dall'art. 56 comma 14 della l.r. n. 1/2015;
  - le modifiche apportate al progetto adottato (come analiticamente descritte nella relazione illustrativa allegata al presente atto) sono di seguito elencate:
    1. ridimensionamento del ramo viario limitrofo al corpo di fabbrica "A" (commerciale/servizi) ed eliminazione di alcuni parcheggi con conseguente aumento della superficie a verde;
    2. il dislivello delle quote stradali di monte e di valle in corrispondenza dei fabbricati "A" e "C", è risolto nella nuova proposta con una scarpata a verde in sostituzione del muro di contenimento precedente, con conseguente perdita di alcuni posti auto;
    3. altri parcheggi eliminati per far posto al verde sono i 4 posti auto adiacenti al piano pilotis del corpo di fabbrica "C" e quelli di chiusura della racchetta del corpo di fabbrica "B";
    4. aumento dell'assortimento e numero delle alberature previste;
    5. spostamento della cabina elettrica di trasformazione in posizione più interna al comparto e meno visibile;
    6. riduzione delle superfici accessorie al commerciale che passano da mq 1.100 a mq 1.000;
    7. riduzione delle superfici destinate a direzionale/pubblici esercizi che passano da mq 2.595 a mq 2.483;
    8. rispetto al progetto adottato la SUC complessiva prevista con il piano attuativo passa da mq 11.987 a mq 11.775, con un incremento di SUC complessiva pari a mq. 2546 anziché 2758 mq.;
    9. nel progetto adottato era prevista la monetizzazione di n. 9 posti auto pubblici (180,00 mq.), che con la nuova soluzione passano a mq 892;

conseguentemente viene ridefinita la contribuzione straordinaria prevista dalla delibera di adozione 43/2014 (generata dall'incremento di SUC premiale e dalla previsione di SUC residenziale) che passa da 477.382,34 euro a 465.706,26 euro come analiticamente descritto nella "scheda calcolo contribuzione straordinaria" allegata al presente atto;

**VISTO che:**

- il deposito del piano attuativo, comprensivo del progetto dell'opera pubblica di riqualificazione ambientale e della variante, è stato reso noto con avviso prot. 2014/0072365, affisso all'Albo Pretorio, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione - Serie Avvisi e Concorsi – n.17 del 22.04.2014, su due quotidiani a diffusione locale e mediante affissione del detto avviso sul territorio comunale, nonché comunicato personalmente ai proprietari dei terreni oggetto d'esproprio, ai sensi degli artt.24, c.16 e 18, c.4 della L.R. 11/2005 e degli artt. 9,c.1,2 e 13 c.4,10 della L.R.7/2011;

- a seguito delle forme di pubblicità espletate ai sensi della L.R. n. 11/2005 e della L.R. n.7/2011, inerenti anche l'avvio

del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo e di dichiarazione di pubblica utilità sono pervenute n. 2 osservazioni riguardanti il progetto dell'opera pubblica di riqualificazione ambientale "percorso pedonale lungo la strada Trasimeno Ovest e la retrostante via Col di Tenda" e precisamente:

- 1) Osservazione prot.llo n. 0125531 in data 11.07.2014- ditta Guarducci: gli osservanti in sintesi rappresentano di essere proprietari di altri immobili, in diverse località del Comune di Perugia, che versano in condizioni analoghe a quello oggetto di esproprio (ovvero, sembra intendersi, destinati a viabilità, sue pertinenze o comunque oggetto di interventi pubblici) senza che il Comune abbia dato corso a procedure di acquisizione di tali predi; la ditta richiede, per l'effetto, la sospensione dei termini al fine di effettuare una ricognizione di dette ulteriori proprietà; in merito è stato dato riscontro con PEC prot.llo n.133343 del 24/07/2014 con la quale è stata evidenziata la destinazione a fascia di rispetto stradale della porzione immobiliare oggetto di esproprio (part.IIa n.160/parte di mq 38 circa), prevedendo la possibilità di acquisire nell'ambito del procedimento di esproprio, previo consenso della proprietà, una maggior porzione della part.IIa n.160, per il tratto (comunque modesto) costeggiante la viabilità pubblica denominata Via Col di Tenda ma con esclusione dell'ulteriore porzione dello stesso mappale che costituisce sedime della traversa privata denominata Via Col di Maggio; le fattispecie segnalate non sono pertinenti al procedimento in questione del quale è stata negata la sospensione per l'estraneità delle questioni proposte; il tutto come meglio indicato nella citata nota prot.llo n.133343/2014. L'osservazione è pertanto RESPINTA;
- 2) Osservazione prot.llo 0119050 in data 2.07.2014 - ditta Generosi sas: l'osservante in sintesi chiede che il progetto della viabilità pedonale tenga conto di un'ipotesi progettuale predisposta dall'Arch. Masciarelli per conto delle proprietà interessate e che prevede un nuovo accesso carrabile, per il quale, ad oggi non risulta né richiesta né rilasciata alcuna autorizzazione da parte di questo Comune. Pertanto pur risultando la richiesta presentata in linea teorica assentibile, in ragione delle modeste modifiche progettuali conseguenti, la stessa potrà essere accolta solo a condizione ed in subordine all'ottenimento delle debite autorizzazioni alla realizzazione del nuovo accesso previsto, autorizzazioni che dovranno pervenire in tempo utile con la fase esecutiva dell'opera. Allo stato, in carenza delle necessarie autorizzazioni, non sussistono i requisiti né di fatto né di diritto per la modifica del progetto di opera pubblica. L'osservazione è pertanto RESPINTA con riserva di accoglierla in fase esecutiva in ragione e nei limiti delle autorizzazioni ottenute;

**RITENUTO** di respingere le osservazioni presentate per le motivazioni sopra riportate;

**VERIFICATO che:**

- ai sensi degli artt. 14 e 25 della L.R. 22/02/2005 n. 11, così come sostituiti dall'art. 56 comma 6 della L.R. n. 1/2015, l'Unità Sanitaria Locale n. 1, competente alla verifica di carattere igienico-sanitario, ha espresso in ordine al piano attuativo in esame, con nota acquisita agli atti con prot. del 20.05.2014 n. 91742, parere favorevole, segnalando che nel caso in cui i fabbricati dovessero essere destinati ad usi per i quali sia dovuto il parere tecnico sanitario del Servizio Igiene e Sanità Pubblica della USL Umbria 1 i relativi requisiti igienico-sanitari saranno valutati in fase di progetto definitivo;

- ai sensi dell'art. 24, punto 11, della L.R. n. 11/2005, così come sostituito dall'art. 56 comma 14 e dell'art. 57 comma 6 della L.R. n. 1/2015 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria, competente alla verifica ambientale e paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004, ha espresso, in ordine al progetto in esame contenente le modifiche sopra descritte apportate al progetto adottato in data 09.02.2015 secondo le prescrizioni impartite dalla stessa Soprintendenza, parere favorevole di compatibilità paesaggistica (prot.llo 1889 del 03.02.2015 acquisito agli atti del

Comune con prot.lo n. 18682 del 05.02.2015) a condizione del recepimento delle prescrizioni di seguito riportate”  
*Preso atto delle previste integrazioni del verde rispetto alle costruzioni attraverso quella che nella relazione tecnica integrativa viene descritta come una sinergia spaziale atta alla creazione di un nuovo paesaggio, il più vicino possibile a quello naturale e che prevede tra l'altro i filtri di verde a favore dello skyline naturale, sistemazioni delle scarpate e delle nuove piantumazioni quale raccordo con il paesaggio collinare retrostante; in considerazione inoltre che dalla corretta realizzazione di tali previsioni dipenderà significativamente la qualità degli interventi nella loro complessità anche in termini di appropriato inserimento paesaggistico, si prescrive che le previsioni progettuali relative al piano di sistemazione del verde e delle aree scoperte in genere, siano attuate contestualmente alla realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione. **I sopra richiamati interventi di mitigazione a verde e di sistemazione delle aree dovranno pertanto risultare parte integrante degli specifici stralci funzionali e dei permessi a costruire; dovranno pertanto essere riportati, con riferimento al progetto generale di previsione del Piano Attuativo, nel progetto definitivo oggetto di istanza di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 D.lgs. n. 42/2004.***

**CONSIDERATO che:**

- sui nuovi elaborati di progetto, aggiornati a seguito delle prescrizioni imposte dalla Soprintendenza, sono stati acquisiti i relativi pareri ed aggiornati i computi delle opere di urbanizzazione;

**DATO ATTO** che con nota prot. n. 2015/0089773 del 22.05.2015, i soggetti attuatori, a seguito delle modifiche sopra descritte apportate al progetto adottato, chiedono di monetizzare:

- 892,00 mq di superficie da destinare a parcheggi pubblici per attività commerciale e direzionale/pubblici esercizi (in luogo dei 180.mq. di superficie da destinare a parcheggi pubblici per attività di residence già autorizzati con delibera di adozione n. 43/2014), ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 del R.R. 7/2010 e dell'art. 61 dell'ALLEGATO A del Regolamento Edilizio del Comune di Perugia, stante l'impossibilità di ricavare tale superficie all'interno dell'area oggetto di intervento;

rispetto a tale richiesta di monetizzazione l'U.O. Mobilità e Infrastrutture esprime parere favorevole;

**DATO atto che:**

- con Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 52 del 30/03/2015 (*"Linee Guida per la verifica di assoggettabilità a VIA"*) sono stati integrati i criteri tecnico-dimensionali e localizzativi utilizzati per la fissazione delle soglie, già stabilite nell'allegato IV al Dlgs n.152/2006, ai fini dell'assoggettabilità a VIA dei relativi progetti;

- in particolare:

- l'art. 4.3. *"Localizzazione dei progetti"* dell'allegato al richiamato Decreto Ministeriale prevede per *"i progetti localizzati in aree considerate sensibili"* la riduzione del 50% delle soglie già individuate nell'allegato IV alla Parte Seconda del Dlgs 152/2006;

**VERIFICATO che:**

- l'area è soggetta al vincolo paesaggistico ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42;

- ai sensi del richiamato art. 4.3., degli artt. 4.3.8. “*zone di importanza storica, culturale e archeologica*”, e 5 “*effetti dell’applicazione delle linee guida*” del DM 30/03/2015, la soglia dimensionale prevista per la tipologia di intervento in oggetto (Allegato IV alla Parte Seconda, punto n.7 lett. b) è pertanto ridotta del 50%;

- sulla base dei suddetti criteri, così come integrati con DM n. 52 del 30/03/2015 (“*Linee Guida per a verifica di assoggettabilità a VIA*”), il piano non rientra fra gli interventi da sottoporre a VIA, essendo, per caratteristiche dimensionali, inferiore alla soglia, ancorché ridotta, specificatamente indicata per la tipologia di intervento: il progetto ha una estensione di circa 11.775 mq e prevede la realizzazione di n. 218 parcheggi di uso pubblico e la realizzazione di un unico esercizio commerciale non rientrante nella tipologia dei centri commerciali di cui al d.lgs. n. 114/98 art. 4 comma 1 lettera g);

**RICHIAMATO** il parere prot. n. 37246 del 21.02.2014, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con il quale l’U.O. Ambiente e Protezione Civile attesta che la variante in oggetto non rientra tra gli atti di pianificazione urbanistica comunale da sottoporre alla verifica di assoggettabilità alle procedure di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006;

**VERIFICATO pertanto che:**

- per quanto sopra, il progetto di piano non rientra nella casistica prevista dall’art.6, commi 2 e 3 del D.lgs. 152/2006, dall’art.3, comma 2 lett. a) e b) della L.R. 12/2010, in quanto non riguarda alcun intervento da sottoporre a procedura di VIA (realizzazione di progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del Dlgs 152/2006), né interessa ambiti delimitati e classificati dal PRG come siti di importanza comunitaria (SIC);

- non è di conseguenza necessario attivare, ai sensi dell’art. 3, comma 4 lett. e) della citata L.R. 12/2010 e dell’art. 239, comma 2 della L.R. 1/2015 (Testo unico governo del territorio e materie correlate), la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., in quanto il presente piano non comporta impatti significativi sull’ambiente ed è escluso dal campo di applicazione della VAS;

**RILEVATO inoltre** che porzione dell’area su cui ricade il Piano è presente nell’elenco dell’anagrafe regionale dei siti da bonificare di cui alla DGR 757 del 09.07.2013 , con la sigla “PG029”; in particolare tale sito risulta essere stato oggetto di comunicazione ai sensi dell’art. 9 comma 3 del D.M. 471/99, che dà la possibilità di subordinare l’attivazione della procedura di bonifica alla tempistica stabilita dal Piano regionale per la bonifica delle aree inquinate, rientrando pertanto nella “ex- lista A3 dello stesso”;

La realizzazione degli interventi previsti dal presente Piano attuativo sarà, pertanto, subordinata alla valutazione dell’Analisi del Rischio relativa alla porzione di area interessata dagli interventi stessi ed alla eventuale esecuzione degli interventi di bonifica qualora rivelatesi necessari ai sensi della DGR 1814 del 13.12.2010 e della parte IV, Titolo V D.lgs. 152 del 03.04.2006;

**Conseguentemente il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi e la realizzazione delle opere non necessitanti di alcun titolo, è subordinata all’esito dell’analisi di rischio o all’avvenuta bonifica in funzione delle matrici ambientali interessate, così come previsto nel parere prot. n. 37246 del 21.02.2014 espresso in merito dall’U.O. Ambiente e Protezione Civile e allegato al presente atto;**

**DATO atto che:**

- il 29.01.2015 è entrato in vigore il Testo Unico “Governo del territorio e materie correlate” L.R. n. 1 del 21.1.2015,

dove sono confluite una pluralità di normative regionali, fra le quali la L.R. 11/05 e la L.R. 7/2011, che pertanto sono state abrogate;

- il piano attuativo in oggetto ed il progetto di opera pubblica sono stati pertanto adottati ai sensi della disciplina dettata dalle LL.RR. 11/2005 e 7/2011 sopra richiamate, ai sensi delle quali sono state effettuate le forme di pubblicità e deposito previste; l'approvazione dei progetti in oggetto sarà effettuata ai sensi della nuova L.R. 1/15, anche ai fini delle successive partecipazioni;

**DATO atto altresì che:**

- lo schema di convenzione è stato modificato prendendo atto delle modifiche apportate al progetto e descritte in narrativa a seguito delle condizioni poste dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria per il rilascio del parere di cui all'art. 56 comma 14 della l.r. n. 1/2015, del contenuto dei pareri in narrativa richiamati e delle prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria prot.llo n. 1889 del 03.02.2015 acquisito agli atti del Comune con prot.llo n. 18682 del 05.02.2015;

- il presente piano attuativo contiene precise disposizioni in ordine alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso dell'intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto del piano stesso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 della L.R. n. 1/2004 così come sostituito dall'art. 124 della l.r. 1/2015 e come indicato nelle tavole di progetto; il piano attuativo in oggetto si configura pertanto come piano di dettaglio;

**RICHIAMATA** la deliberazione di C.C. n. 43/2014 con la quale si prende altresì atto che: a) ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., l'approvazione del piano attuativo comporta oneri riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente; b) tali oneri riguardano la manutenzione delle opere di urbanizzazione che saranno prese in carico dall'Ente (tutta la rete di pubblica illuminazione ed il tratto di marciapiedi fuori comparto costituente "l'opera di riqualificazione ambientale – pedonabilità pubblica"), secondo quanto contenuto nella Relazione Illustrativa e con le forme, i termini e le modalità previste nello schema di convenzione urbanistica allegato;

**VISTA** la Legge Regionale 21.01.2015 n.1 "Testo Unico governo del territorio e materie correlate" (che ha sostituito anche le LL.RR. 7/2011 e 11/2005);

**VISTO** il Regolamento Regionale n. 2 del 18.02.2015;

**VISTO** il DPR n.327/2001;

**RITENUTO**, per quanto esposto, di procedere all'approvazione del piano attuativo proposto, ai sensi ai sensi dell'art. 56,c.17 della L.R. n.1/2015;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000 dal Dirigente dell'Unità Operativa Urbanistica arch. Franco Marini;

**VISTO** il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal Dirigente U.O. Programmazione Servizio Finanziario dr.ssa Daniela Maria Sarnari;

**DATO ATTO** del parere espresso dalla Commissione Consiliare competente;

**DATO ATTO altresì**, che il presente provvedimento è stato prepubblicato ai sensi dell'art. 39 del Dlgs n. 33/2013;

Udita la relazione del presidente della Commissione, gli interventi e le dichiarazioni di voto;

.....OMISSIS.....

Con voti 24 favorevoli ( Arcudi, Borghesi, Camicia, Cenci, Felicioni, Leonardi, Miccioni, Mirabassi, Numerini, Pittola, Romizi, Traccheggiani, Bistocchi, Bori, Castori, De Vincenzi, Fronduti, Luciani, Mignini, Nucciarelli, Pastorelli, Romizi, Scarponi, Varasano), 3 astenuti ( Giaffreda , Rosetti, Pietrelli) 1 consigliere presente che non ha partecipato alla votazione (Mori), espressi con sistema di votazione elettronico dai 27 Consiglieri votanti, su 28 Consiglieri presenti;

#### DELIBERA

- di dare atto che a seguito delle forme di pubblicità e deposito atti previste dalla L.R. n.11/2005 e dagli artt. 9 e 13 della L.R. n.7/2011, sono pervenute le seguenti n.2 osservazioni, depositate agli atti della U.O. Urbanistica:

1) Osservazione prot.llo n. 0125531 in data 11.07.2014- ditta Guarducci;

2) Osservazione prot.llo 0119050 in data 2.07.2014 - ditta Umberto Generosi sas

- di approvare, ai sensi dell'art. 28 c.7, 221 c.2, 225 c.12 della L.R. 1/2015, i pronunciamenti relativi alle osservazioni per le motivazioni riportate in narrativa e qui integralmente richiamate con l'effetto di respingere le osservazioni presentate;

- di approvare, ai sensi dell'art. 56,c.17 della L.R. n.1/2015, il piano attuativo d'iniziativa privata, in variante al P.R.G - parte operativa, già adottato con deliberazione consiliare n. 43/2014, relativo a terreni posti in Perugia, località OLMO, costituenti la totale consistenza del comparto edificatorio classificato dal P.R.G. quale "Ac.fi n. 13";

- di dare atto che gli elaborati del Piano sono comprensivi del progetto definitivo dell'opera pubblica di riqualificazione ambientale "*percorso pedonale lungo la strada Trasimeno Ovest e la retrostante via Col di Tenda*", funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica proposto; di approvare pertanto, contestualmente al Piano attuativo, il progetto definitivo della predetta opera pubblica e la correlativa variante al PRG parte operativa mediante la riclassificazione di alcune porzioni di terreno interessate dal nuovo assetto viario, ai sensi degli artt. 32c.5, 212,c.4 e 219 della L.R. n.1/2015;

- di dare atto che la presente approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica di riqualificazione ambientale "*percorso pedonale lungo la strada Trasimeno Ovest e la retrostante via Col di Tenda*", comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili compresi nell'allegato Piano particellare di esproprio (Tav 02f.) e la contestuale dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, ai sensi degli artt. 212,c.4, 219 e 222,c.1lett.a della L.R. n.1/2015;

- di dare atto, ai sensi dell'art. 218,c.1 e 224,c.7 e dell'art. 12 c.3 del DPR n.327/2001, che la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera diverrà efficace contestualmente al vincolo preordinato all'esproprio a decorrere dal giorno successivo alla pubblicazione del presente atto sul BUR, ai sensi e per gli effetti degli artt. 30 c.3 e 31 c.3 della L.R. n.1/2015;

- di dare atto che il decreto di esproprio verrà emanato nel termine di cinque anni decorrenti dall'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità;

- di dare atto che il piano attuativo ed il progetto di opera pubblica, in variante al prg - parte operativa, sono costituiti dai seguenti atti ed elaborati allegati alla presente deliberazione:

\* Tav 0 scala 1:5.000 relazione illustrativa, normativa TUNA in variante, variante al PRG (cartografia);

\* Relazione Tecnico descrittiva R01;

\* relazione Tecnico integrativa R01.b;

- \* scheda calcolo contribuzione straordinaria prot. n. 89109 del 21.05.2015;
- \* TAV 01 Inquadramento territoriale - Estratto di PRG – Ricognizione dei vincoli – ortofotocarta - Planimetria Catastale e piano particellare;
- \* TAV 02 Interventi di riqualificazione ambientale - Estratto di PRG – Planimetria catastale;
- \* TAV 02.a Interventi di riqualificazione ambientale tratto A-D – stato attuale Planimetria Viabilità Pedonale;
- \* TAV 02.b Interventi di riqualificazione ambientale tratto A-D progetto – planimetria viabilità pedonale, planimetria tecnologica acque bianche e particolari costruttivi;
- \* TAV 02.c Interventi di riqualificazione ambientale tratto A-D progetto – planimetria tecnologica pubblica illuminazione e rete TLC-particolari costruttivi;
- \* TAV 02.d Interventi di riqualificazione ambientale tratto A-D progetto- piano particellare;
- \* TAV 02.e Interventi di riqualificazione ambientale tratto E-F –planimetria percorso pedonale adeguamento sezione stradale, planimetria tecnologica pubblica illuminazione, piano particellare;
- \* TAV 02.f Interventi di riqualificazione ambientale - piano particellare di dettaglio;
- \* Intervento di riqualificazione ambientale – Quadro Tecnico Economico;
- \* TAV 03 rilievo planoaltimetrico- rilievo fotografico – viste aeree;
- \* TAV 04 progetto – planimetria generale – planivolumetrico;
- \* TAVV 05 e 05a caratteristiche viabilità di comparto;
- \* TAV 5b sagome di massimo ingombro e distanze minime – planimetria coperture;
- \* TAV 06 profili stradali;
- \* TAV 07 scheda tecnica consistenze edilizie – verifica SUC – Profili edilizi – Norme tecniche di attuazione;
- \* TAV 08 calcolo fabbisogno dotazioni standard urbanistici – verifica standard parcheggi;
- \* TAV 09 verifica dotazioni standard verde pubblico – verifica parametri ecologici – verifica permeabilità suoli;
- \* TAV 10 individuazione superfici da asservire all’uso pubblico;
- \* TAV 11 abaco della alberature di progetto – sistemazione aree verdi;
- \* TAV 11a rilievo alberature esistenti e piano intervento;
- \* TAV 12 regimentazione acque meteoriche – rete di scarico acque bianche e nere;
- \* TAV 12a profili rami principali rete fognaria acque bianche;
- \* TAV 12b profili rami principali rete fognaria acque nere;
- \* TAV 13 impianto di pubblica illuminazione;
- \* TAV 14 schema infrastrutture a rete;
- \* TAV 15 Blocco Funzionale (A) Direzionale/Produttivo: Commerciale, Pubblici Esercizi, Uffici;
- \* TAV 16 Blocco Funzionale (B) Residenziale: Ambientazioni;
- \* TAV 17 Blocco Funzionale ( C ) : Residence;
- \* TAV 18 Fotosimulazioni tridimensionali;
- \* TAV 19 Fotoinserimenti;
- \* R01a Relazione sul piano di intervento per le alberature esistenti;
- \* R02 Relazione pubblica illuminazione;
- \* R05 Scheda verifica SUC – particolare locale tecnico;
- \* relazione idraulico – smaltimento acque meteoriche;
- \* relazione geologico - geotecnica;

- \* relazione integrativa geologico tecnica;
  - \* relazione geologico – integrativa;
  - \* R03 relazione impatto e climacustico - valutazione previsionale del clima acustico e valutazione di impatto acustico relativa alla riqualificazione e al recupero di un'area industriale ubicata in Perugia-loc. Olmo;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - relazione tecnica integrativa;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - All. A;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - All. B;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - All. C;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - All. D;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - All. E;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - All. F;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - All. G;
  - \* Autorizzazione paesaggistica - All. H;
  - \* parere prot. n. 37246 del 21.02.2014 espresso dall'U.O. Ambiente e Protezione Civile;
  - \* pareri di Umbria Acque S.p.a. dell'11.07.2013 prot. n. 7932/RP/mc e del 15.10.2013 prot. n. 11850/RP/mc;
  - \* parere prot. n. 1889 del 03.02.2015 espresso dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e il Paesaggio ai sensi del D.lgs 42/2004 art 146;
  - \* richiesta monetizzazione dei parcheggi pubblici e aree "Spu" non reperite, acquisita agli atti con prot. n. 89773 del 22.05.2015;
  - \* parere dell'Unità Sanitaria Locale n. 1, in merito alla verifica di carattere igienico-sanitario, acquisito al prot. del 20.05.2014 n. 91742;
  - \* dichiarazione di conformità;
  - \* schema di convenzione e relativo computo metrico (allegato A).
- di autorizzare, a fronte della richiesta presentata dai soggetti attuatori con nota prot. n. 2015/0089773 del 22.05.2015, che si allega al presente atto, e del relativo parere favorevole dell'U.O. Urbanistica:
- la monetizzazione di 892 mq di superficie da destinare a parcheggi pubblici di standard per attività direzionale (mq. 576,80) e commerciale (mq. 315,20) , ai sensi del combinato disposto degli art. 14 del R.R. n. 7/2010 e dell'art. 61 dell'ALLEGATO A del Regolamento Edilizio del Comune di Perugia, per un importo pari ad euro 97.644,43;
  - la monetizzazione di 1086,7 mq. di superficie di area a standard "Spu", ai sensi dell'art. 147 bis del TUNA del vigente PRG, per un importo pari ad euro 95.631,36;
- di dare atto che:
- in conformità alla delibera di Consiglio Comunale n. 15/2011, l'obbligazione aggiuntiva a carico dei soggetti attuatori viene identificata in una contribuzione straordinaria pari ad euro 465.706,26, come analiticamente esposto nella "scheda calcolo contribuzione straordinaria" allegata al presente atto;
  - i soggetti attuatori, a scomputo della suddetta contribuzione straordinaria generata dall'incremento di SUC premiale e dalla SUC residenziale prevista dal progetto presentato, si obbligano a potenziare, a loro spese per un importo pari ad euro 317.065,66 , la viabilità pedonale pubblica della zona, mediante la realizzazione di un marciapiede lungo la strada Trasimeno Ovest e la retrostante via Col di tenda, ai fini della riqualificazione

ambientale dell'area oggetto di intervento, secondo i tracciati e le dimensioni indicati nelle tavole di progetto e il relativo computo metrico "Intervento di riqualificazione ambientale", allegati al presente atto;

- l'ulteriore obiettivo di riqualificazione urbana cui è destinato l'ammontare residuo della contribuzione straordinaria, che sarà versato ai sensi dell'art. 4 dello schema di convenzione allegato al presente atto, sarà esplicitato in un progetto di opera pubblica da approvarsi mediante successivo atto dell'Amministrazione Comunale nell'ambito della stessa Unità territoriale in cui ricade il piano attuativo;

- di dare atto altresì che:

- il presente piano attuativo contiene precise disposizioni in ordine alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso dell'intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto del piano stesso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 della L.R. n. 1/2004 (così come sostituito dall'art. 124 della l.r. 1/2015) come indicato nelle tavole di progetto;
- essendo la realizzazione degli interventi previsti dal presente Piano attuativo subordinata alla valutazione dell'Analisi del Rischio relativa alla porzione di area presente nell'elenco dell'anagrafe regionale dei siti da bonificare di cui alla DGR 757 del 09.07.2013 con la sigla "PG029 ed alla eventuale esecuzione degli interventi di bonifica qualora rivelatesi necessari ai sensi della DGR 1814 del 13.12.2010 e della parte IV, Titolo V D.lgs. 152 del 03.04.2006, il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi e la realizzazione delle opere non necessitanti di alcun titolo, è subordinata all'esito dell'analisi di rischio o all'avvenuta bonifica in funzione delle matrici ambientali interessate, così come previsto nel parere prot. n. 37246 del 21.02.2014 espresso in merito dall'U.O. Ambiente e Protezione Civile e allegato al presente atto;
- per le motivazioni riportate in narrativa, il progetto di piano non rientra nella casistica prevista dall'art.6, commi 2 e 3 del D.lgs. 152/2006 e dall'art.3, comma 2 lett. a) e b) della L.R. 12/2010 ed è quindi escluso dal campo di applicazione della VAS (non riguarda alcun intervento da sottoporre a procedura di VIA (realizzazione di progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del Dlgs 152/2006), né interessa ambiti delimitati e classificati dal PRG come siti di importanza comunitaria (SIC);
- il progetto di piano, analizzato in tutti i suoi aspetti ed esaminato il contesto ambientale di trasformazione, non comporta impatti significativi sull'ambiente e pertanto non è necessario attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ai sensi dell'art. 3, comma 4 lett. e) della L.R. 12/2010 e dell'art.239, comma 2 della L.R. 1/2015 (Testo unico governo del territorio e materie correlate);

- di dare atto inoltre che:

- la presente delibera, ai sensi degli artt. 30, commi 2 e 3 e 56, c. 18 della L.R. 1/2015 verrà trasmessa alla Regione dell'Umbria, che provvederà alla sua pubblicazione nel B.U.R.;
- la presente delibera di approvazione del piano attuativo, ai sensi dell'art.57,c.6 della LR 1/2015, costituisce titolo abilitativo per la realizzazione degli allacci e delle opere di urbanizzazione primaria previste, compresi gli elementi di arredo urbano ed il sistema del verde, purché venga stipulata l'apposita convenzione;
- la sottoscrizione di detta convenzione, ai sensi dell'art. 66, c.12 del Regolamento Edilizio - Allegato A, dovrà intervenire entro tre anni dall'efficacia della presente delibera, decorrente dal giorno successivo alla data di pubblica-

- zione nel B.U.R. di cui sopra; l'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza del piano attuativo;
- di dare atto che, ai sensi dell'art.49 del TUEL, il presente atto comporta oneri riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente e che tali oneri riguardano la manutenzione delle opere che saranno prese in carico dall'Ente, rete di pubblica illuminazione entro e fuori comparto e tratto di marciapiedi fuori comparto, come analiticamente descritto nella relazione illustrativa allegata.