



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 128 DEL 19.09.2016

L'anno **DUEMILASEDIC** il giorno **DICIANNOVE** del mese di **SETTEMBRE**, alle ore **16,13**, 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.
ROMIZI ANDREA (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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	23 VEZZOSI ALESSANDRA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 TRACCHEGIANI ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24 BORGHESI ERIKA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9 SORCINI PIERO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 MICCIONI LEONARDO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10 NUMERINI OTELLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26 MIRABASSI ALVARO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11 VIGNAROLI FRANCESCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27 BISTOCCHI SARAH	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	29 ARCUDI NILO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14 FELICINI MICHELANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 ROSETTI CRISTINA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 Giunta comunale n. 92 del 31.08.2016

PREMESSO che:

- con delibera di Consiglio comunale 13.06.2016, n.95 è stato adottato, in variante al Prg, parte operativa, il piano attuativo finalizzato alla ristrutturazione di un edificio sito in Perugia, via Scarlatti 35;
- l'immobile ricade entro un comparto classificato dal Prg quale zona per servizi generali "Sg" di cui all'art.103 del T.U.N.A., distinto, al catasto fabbricati, al foglio 253 con i mappali n.750, sub 2, sub 3, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13 e sub 14;
- il piano adottato prevede il recupero dell'edificio esistente, ad oggi completamente inutilizzato, la riclassificazione dello stesso a comparto di tipo residenziale "R38" ed il versamento, per l'incremento di valore dell'immobile generato dal cambio di destinazione urbanistica dell'area, di un contributo straordinario, calcolato secondo i criteri fissati con delibera di Consiglio comunale n.15/2011 e

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

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN COMPARTO "SG" IN VIA SCARLATTI. APPROVAZIONE 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 **24.09.2016**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **04.10.2016**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:
dal **24.09.2016** al **08.10.2016**
senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:
dal _____ al _____

PERUGIA, li 10.10.2016
IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Francesco Di Massa
f.to F. Di Massa

pari a € 70.700,32;

VISTO che:

- ai sensi degli artt.56,c.7 e 32,c.5 della L.r. 1/2015, il deposito del piano attuativo e della relativa variante, presso l'Unità Operativa Urbanistica, è stato reso noto con avviso affisso all'Albo Pretorio in data 14/07/2016, nel sito istituzionale nell'apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente", nonché pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione - Serie Avvisi e Concorsi - n.28 del 5/07/2016 e su due quotidiani a diffusione locale in data 25/07/2016;
- l'Azienda Sanitaria Locale, con nota dell'8/07/2016, ha reso la verifica di carattere igienico-sanitario rilasciando parere favorevole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 56,c.6 della L.r. 1/2015;
- la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria, con nota del 5/08/2016, ha reso parere favorevole, ai sensi e per gli effetti degli artt. 56,c.14 della L.r. 1/2015, precisando che *"il parere non condiziona né sostituisce il successivo parere sul progetto definitivo dei singoli interventi edilizi, da esprimersi ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004"*;
- a seguito delle forme di pubblicità espletate ai sensi della L.r. 1/2015, è pervenuta nota prot.llo 2016/0144317; con la predetta nota l'U.O. Edilizia Scolastica e Sport ha chiesto che la contribuzione straordinaria, pari a € 70.700,32, venga destinata ai lavori di riqualificazione del Palazzetto dello Sport di viale Pompeo Pellini;

PRESO atto che:

- la DCC n.15/2011, applicabile alla fattispecie, prevede l'obbligo, da parte del soggetto proponente il piano, di restituire alla collettività parte del maggior valore economico conseguito con il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, mettendolo a disposizione del Comune in termini di contribuzione straordinaria finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche;
- l'art. 130,c.6, della L.r. 1/2015 stabilisce che gli eventuali oneri aggiuntivi dovuti per l'attuazione del prg possono essere destinati, previo assenso del Comune, alla realizzazione di dotazioni territoriali e funzionali o servizi, anche esterne all'area oggetto di piano, purché previste nella programmazione comunale e funzionali all'ambito territoriale interessato dall'intervento;

DATO atto che:

- con la precedente DCC 95/2016 non è stato specificato l'obiettivo cui destinare l'ammontare della contribuzione straordinaria, demandando ad un successivo atto dell'Amministrazione comunale la sua individuazione;
- il Palazzetto dello Sport di viale Pellini è un'importante struttura per attività sportive capace di offrire servizi ad un ampio bacino di utenza, ma necessita di importanti lavori di ammodernamento imposti dalla normativa vigente in materia di impiantistica sportiva;
- l'intervento di manutenzione è inserito nella programmazione comunale di questo Ente ed il relativo finanziamento fa carico al Capitolo di Bilancio n.48801/77;
- l'intervento ricade altresì nel medesimo ambito territoriale interessato dal piano attuativo di via Scarlatti, trattandosi di aree immediatamente adiacenti il centro storico, caratterizzate dalle medesime richieste di servizi;

- è pertanto possibile accogliere l'osservazione presentata con nota prot. n. 2016/0144317 e destinare la contribuzione straordinaria di cui al piano attuativo adottato con DCC 95/2016 ai lavori necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche da effettuarsi presso il Palazzetto dello Sport di viale Pellini;

VISTA la L.r. 1/2015;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio comunale n.95 del 13.06.2016;

RITENUTO, per quanto esposto, di procedere all'approvazione del piano attuativo proposto in variante al PRG, parte operativa;

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 ai sensi dell'art.49 del T.U. n. 267/2000 dal Dirigente dell'Area Servizi Finanziari e di Controllo dr. Mirco Rosi Bonci;

VISTA la L.R. 1/2015:

RITENUTO, per quanto esposto, di procedere all'adozione del piano attuativo proposto in variante al PRG, parte operativa;

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

Udita la relazione del Presidente della III Commissione Consiliare permanente, gli interventi e le dichiarazioni di voto;

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

Con voti n.18 favorevoli (Castori, De Vincenzi, Fronduti, Luciani, Nucciarelli, Pastorelli, Romizi Andrea, Sorcini, Varasano, Cenci, Felicioni, Leonardi, Mignini, Numerini, Pittola, Romizi Gabriele, Tracchegiani, Vignaroli), n.4 astenuti (Bori, Pietrelli, Giaffreda, Vezzosi), espressi con sistema di votazione elettronico dai 22 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- di dare atto che a seguito delle forme di pubblicità e deposito atti espletate ai sensi della L.r. 1/2015 è pervenuta n. 1 osservazione, depositata agli atti della U.O. Urbanistica:

- nota U.O. Edilizia Scolastica e Sport - prot. n.0144317 dell'8/08/2016;

- di accogliere la predetta osservazione e destinare la contribuzione straordinaria di cui al piano attuativo adottato con precedente DCC 95/2016 ai lavori necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche da effettuarsi presso il Palazzetto dello Sport di viale Pellini;

- di approvare, in variante al P.R.G., parte operativa, il piano attuativo finalizzato al cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Perugia, via Scarlatti 35, distinto al Catasto fabbricati al foglio 253 con i mappali n.750, sub 2, sub 3, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13 e sub 14, ai sensi dell'art. 54, c.17 della L.r. n. 1/2015 ed in conformità ai criteri approvati con DCC 15/2011;

- di riclassificazione, contestualmente, l'area di cui al piano attuativo tra le "zone di ristrutturazione R" di cui all'art.93 del TUNA con la prescrizione particolare che prevede, per il comparto di via Scarlatti (R"38"), la ristrutturazione dell'edificio esistente con destinazione di tipo residenziale;

- di dare atto che il piano attuativo è costituito dai seguenti atti ed elaborati:

- *TAV 0 “Relazione illustrativa, estratto di prg e relativa modifica” – all.to 1;
 - *Relazione tecnica – all.to 2;
 - *Norme tecniche di attuazione” – all.to 3;
 - *Documentazione fotografica” – all.to 4;
 - *TAV n. 1 “Planimetria con le utenze di rete e lo smaltimento fognario ” - all.to 5;
 - *TAV n. 2 “schema della viabilità in essere e dei parcheggi esistenti” – all.to 6;
 - *TAV n. 3 “Piante di Stato Attuale” – all.to 7;
 - * TAV n. 4 “Sezioni e prospetti di Stato attuale” – all.to 8;
 - * TAV n. 5 “Piante di progetto – all.to 9;
 - *TAV n. 6 “Sezioni e prospetti di Progetto”– all.to 10;
 - *TAV n. 7 “Dimostrazione parcheggi pubblici e privati”– all.to 11;
 - * “Relazione tecnica. Valutazione previsionale del clima acustico” – all.to 12;
 - * “Relazione di fattibilità ambientale – all.to 13;
 - * nota prot.llo n.200418 del 18/11/2015 rilasciata da Umbra Acque spa - all.to 14;
 - * Schema atto unilaterale d’obbligo avente ad oggetto gli obblighi e gli impegni assunti dai proponenti il piano – all.to 15;
- di autorizzare altresì la monetizzazione della superficie da destinare a verde, a parcheggio pubblico, all’istruzione (scuola materna e dell’obbligo) e ad attrezzature di interesse comune, quantificata in complessivi € 118.467,12;
- di dare atto che, ai sensi dell’art.49 del TUEL, l’accertamento delle relative entrate di Bilancio, facenti carico ai capitoli di seguito indicati, sarà assunto al momento della sottoscrizione dell’atto pubblico, quando il soggetto attuatore procederà al versamento dei relativi oneri economici (contribuzione straordinaria e monetizzazione dotazioni territoriali):
- a) € 118.467,12 al capitolo n.38801/3 “*proventi derivanti da soggetti attuatori convenzioni urbanistiche per acquisizioni aree e monetizzazione aree a standard non cedute*”;
- b) € 70.700,32 al capitolo di Bilancio n.38801/4 “*proventi derivanti da soggetti attuatori convenzioni urbanistiche per opere strutturali fuori comparto*”; l’importo di € 70.700,32 verrà contestualmente impegnato per la manutenzione straordinaria del Palazzetto dello Sport di viale Pellini il cui intervento è finanziato al Capitolo di Bilancio n.48801/77 “*impianti sportivi, lavori di adeguamento e manutenzione straordinaria*”;

Esce dall’aula il Consigliere Sorcini ed entra il Consigliere Rosetti.

I Consiglieri presenti sono 22.

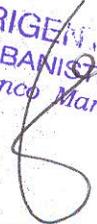
Indi, attesa l’urgenza, su proposta del Presidente, con voti 17 favorevoli (Castori, De Vincenzi, Fronduti, Luciani, Nuc-

ciarelli, Pastorelli, Romizi Andrea, Tracchegiani, Vignaroli, Cenci, Felicioni, Leonardi, Mignini, Numerini, Pittola, Romizi Gabriele, Varasano), 5 astenuti (Bori, Pietrelli, Vezzosi, Giaffreda, Rosetti) espressi con sistema di votazione elettronico dai n.22 Consiglieri presenti e votanti, dichiara l'atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000 per la necessità di dare corso nei tempi più brevi agli adempimenti relativi alla sua pubblicazione.

ALL. 1

COMUNE DI PERUGIA
Area Governo e Sviluppo del Territorio
U.O. Urbanistica

IL DIRIGENTE
U. O. URBANISTICA
(Arch. Franco Marini)



Piano attuativo di iniziativa privata, in variante al PRG ai sensi dell'art. 56 comma 17 della L.R. 1/15, relativo ad un'area classificata SG posta in Via Scarlatti, proposto dalla Soc. Union. Srl., con cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza secondo le modalità ed i criteri contenuti nelle D.C.C. 15 del 24/01/2011 e 18 del 10/03/2014

TAV. 0

**Relazione illustrativa
Norma TUNA in variante
Estratto Tav. P/2 – scala 1:5.000**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Descrizione degli interventi previsti e norme architettoniche

Trattasi di un comparto edificatorio classificato dal PRG tra le zone per servizi generali SG (art. 103 del TUNA) sul quale è esistente un edificio autorizzato con destinazione ad uffici, ma ad oggi completamente inutilizzato.

È richiesta l'attuazione in variante al PRG, ai sensi della L.R. 1/15 art. 56 comma 17, e secondo quanto disposto dalla L.R. 1/15 art. 38 e alle D.C.C n° 15 del 24/01/11 e n°18 del 10/03/2010 per consentire il cambio di destinazione d'uso comparto SG - uffici a comparto residenziale CE, senza incrementare la volumetria esistente e ad oggi autorizzata, che è pari a mc. 6271,70, come documentato dall'ultima variante autorizzata sull'edificio stesso.

Il cambio di destinazione d'uso prevede in totale la realizzazione di max. n° 24 Unità Immobiliari residenziali e, secondo le normative vigenti, per tale operazione è necessario il reperimento di aree da destinare a parcheggio pubblico e a verde pubblico, nonché il reperimento o la monetizzazione dello standard di area per attrezzature di interesse comune di cui all'art. 147 bis del TUNA; tali standard, vista la particolare collocazione dell'intervento che si pone in aree densamente edificate a ridosso del centro storico di Perugia, sono di fatto impossibili da reperire, pertanto si propone la monetizzazione delle stesse ad esclusione di due superfici a parcheggio pubblico di cui una, di circa 251 mq, già oggetto di monetizzazione e di un'altra, di 150 mq, esistente e già destinata a parcheggio pubblico

Sistemazione generale, viabilità e parcheggi di standard e non

L'accesso al comparto è previsto da Via Scarlatti e non prevede opere sulla viabilità esistente.

I parcheggi privati necessari saranno collocati nei due piani interrati esistenti.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici è previsto il mantenimento dell'area esistente prospiciente l'edificio, di circa 150 mq, mentre per la restante parte è chiesta la monetizzazione.

Sistemazione generale del verde pubblico di standard

È chiesta la monetizzazione dell'intera superficie.

Riepilogo delle consistenze volumetriche e delle principali autorizzazioni rilasciate dal 1981 al 2014						
Descrizione	Anno 1981 1a c.e.	Anno 1986 2a c.e.	Anno 2007 condono	Anno 2014 scia	di cui suc destinata ad uffici	Cambio d'uso da uffici a residenziale
Piano interrato	500,00	663,00	663,00	663,00		
Piano seminterrato	220,00	392,00	392,00	392,00		
piano terra - Piloty	34,00	35,00	35,00	342,00	342,00	342,00
piano primo	375,00	364,00	391,00	391,00	390,00	390,00
piano secondo	289,00	279,00	306,00	310,00	310,00	310,00
piano terzo	289,00	279,00	306,00	310,00	310,00	310,00
piano quarto	289,00	279,00	306,00	310,00	310,00	310,00
piano quinto	289,00	279,00	306,00	310,00	310,00	310,00
piano sesto - sottotetto		279,00	279,00	279,00	150,00	150,00
Totale SUC	2285,00	2849,00	2984,00	3307,00	2122,00	2122,00
di cui a uffici	1310,00	1310,00	1445,00	2123,00		

Volumi Urbanistici	4996,00	5029,00	5465,70	6271,70	
Volume Totale	6999,00	7724,00	7724,00	7724,00	

Standard reperiti dal 1981 fino ad oggi		Di cui già monetizzati	
Parcheggio privato in ragione di 1mq/20 mc	251,45		
Parcheggio pubblico in ragione di 40 mq/100 mq di suc	524,00	251,00	(1)
Verde pubblico	0,00		
Servizio pubblico	0,00	(1) con DD del 2013	

Standard da reperire in sede di Piano Attuativo in variante al PRG	Mq stallo di sosta	Totale mq tot	Standard reperiti	Da monetizzare
Parcheggio privato in ragione di 1mq/3 mq di suc	707,33		724,00	0,00
Parcheggio pubblico* in ragione di 1 posto auto ogni 300 mc	20,91	26,00	150,00	
o 1 ogni unità immobiliare	24,00	26,00		223,00
o 5mq/ab	209,06	209,06		
Verde pubblico* in ragione di 12,5 mq/ab	522,64		0,00	522,64
o 5 mq/ab	209,06			
Servizio pubblico in ragione di 8 mq/ab (art. 147 bis del TUNA)	334,49		0,00	334,49

*= si applica la più restrittiva

Calcolo del contributo straordinario per il cambio di destinazione urbanistica					
suc totale	3307,00				
suc totale uffici	2122,00	per mc	5740,60		
	SG	€ 146,00			
	B int	€ 192,00			
da ufficio a residenza	Coefficiente di omogeneizzazione				
	192,00	146,00	1,315		
Suc equivalente		2123	: 1,315	=	1614,365
Incremento soggetto a compensazione		2123	- 1614,36	=	508,635
Contributo dovuto per SUC incrementata		508.635	x 139,00	=	€ 70.700,32

PERUGIA, 25/01/2016

IL DIRIGENTE
U. O. URBANISTICA
(Arch. Franco Marini)

IL TECNICO
Il Tecnico Istruttore
Daniele Bizzarri

NORMA TUNA VIGENTE

ART. 103 ZONE PER SERVIZI GENERALI Sg

Le zone per servizi generali sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere "Sg"; se assoggettate alle disposizioni particolari, le lettere Sg sono accompagnate da un asterisco.

Destinazioni d'uso

1. In linea generale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- case albergo
- residenze collettive
- alloggi di servizio
- pubblica amministrazione
- farmacie ed uffici postali
- servizi socio-sanitari
- istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili
- biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e di produzione artistica
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- edifici per lo sport
- enti privati senza fine di lucro
- edifici per il culto
- mercati generali e mattatoi
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- caserme
- prigionieri e riformatori

2. Fatte salve diverse disposizioni particolari, unitamente alle destinazioni d'uso sopra elencate, sono ammesse, con densità fondiaria massima pari a 0,5 mc/mq, ovvero nel limite del 30% della volumetria realizzata, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati

-OMISSIS-

NORMA TUNA MODIFICATO

ART. 93 ZONE DI RISTRUTTURAZIONE R

Nelle zone di ristrutturazione, indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera R (cerchiate) ed un numero che le contraddistingue, sono ammessi interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che modificano il disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri spazi pubblici.

Gli edifici hanno le medesime destinazioni d'uso ammesse nelle zone per nuovi insediamenti residenziali C, di cui all'art. 89, salvo disposizioni particolari espressamente indicate.

Qualora in cartografia, all'interno del comparto sono indicati limiti di edificabilità (aree delimitate con linea tratteggiata), nonché eventuali vincoli di destinazione per parcheggi, parchi pubblici, fasce di rispetto, corridoi di rinaturazione, ecc., la volumetria ammessa per l'intero comparto si intende assegnata a tutte le proprietà immobiliari ricadenti nel comparto stesso.

In assenza di interventi di sostituzione degli edifici esistenti, sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, LR 1/2004 fatto salvo quanto stabilito nelle disposizioni particolari.

In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile mq. 12,5 da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art. 147.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di piani attuativi, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni tipologiche sotto riportate, fatte salve le prescrizioni relative al reperimento dei parcheggi pubblici di cui all'art. 147

-OMISSIS-

Zona R 38 posta in Via Scarlatti: è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, senza demolizione, con la sola destinazione residenziale .

-OMISSIS-

NORMA TUNA VIGENTE

ART. 103 ZONE PER SERVIZI GENERALI Sg

Le zone per servizi generali sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere "Sg"; se assoggettate alle disposizioni particolari, le lettere Sg sono accompagnate da un asterisco.

Destinazioni d'uso

1. In linea generale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- case albergo
- residenze collettive
- alloggi di servizio
- pubblica amministrazione
- farmacie ed uffici postali
- servizi socio-sanitari
- istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili
- biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e di produzione artistica
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- edifici per lo sport
- enti privati senza fine di lucro
- edifici per il culto
- mercati generali e mattatoi
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- caserme
- prigionieri e riformatori

2. Fatte salve diverse disposizioni particolari, unitamente alle destinazioni d'uso sopra elencate, sono ammesse, con densità fondiaria massima pari a 0,5 mc/mq, ovvero nel limite del 30% della volumetria realizzata, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati

-OMISSIS-

NORMA TUNA MODIFICATO

ART. 93 ZONE DI RISTRUTTURAZIONE R

Nelle zone di ristrutturazione, indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera R (cerchiate) ed un numero che le contraddistingue, sono ammessi interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che modificano il disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri spazi pubblici.

Gli edifici hanno le medesime destinazioni d'uso ammesse nelle zone per nuovi insediamenti residenziali C, di cui all'art. 89, salvo disposizioni particolari espressamente indicate.

Qualora in cartografia, all'interno del comparto sono indicati limiti di edificabilità (aree delimitate con linea tratteggiata), nonché eventuali vincoli di destinazione per parcheggi, parchi pubblici, fasce di rispetto, corridoi di rinaturazione, ecc., la volumetria ammessa per l'intero comparto si intende assegnata a tutte le proprietà immobiliari ricadenti nel comparto stesso.

In assenza di interventi di sostituzione degli edifici esistenti, sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, LR 1/2004 fatto salvo quanto stabilito nelle disposizioni particolari.

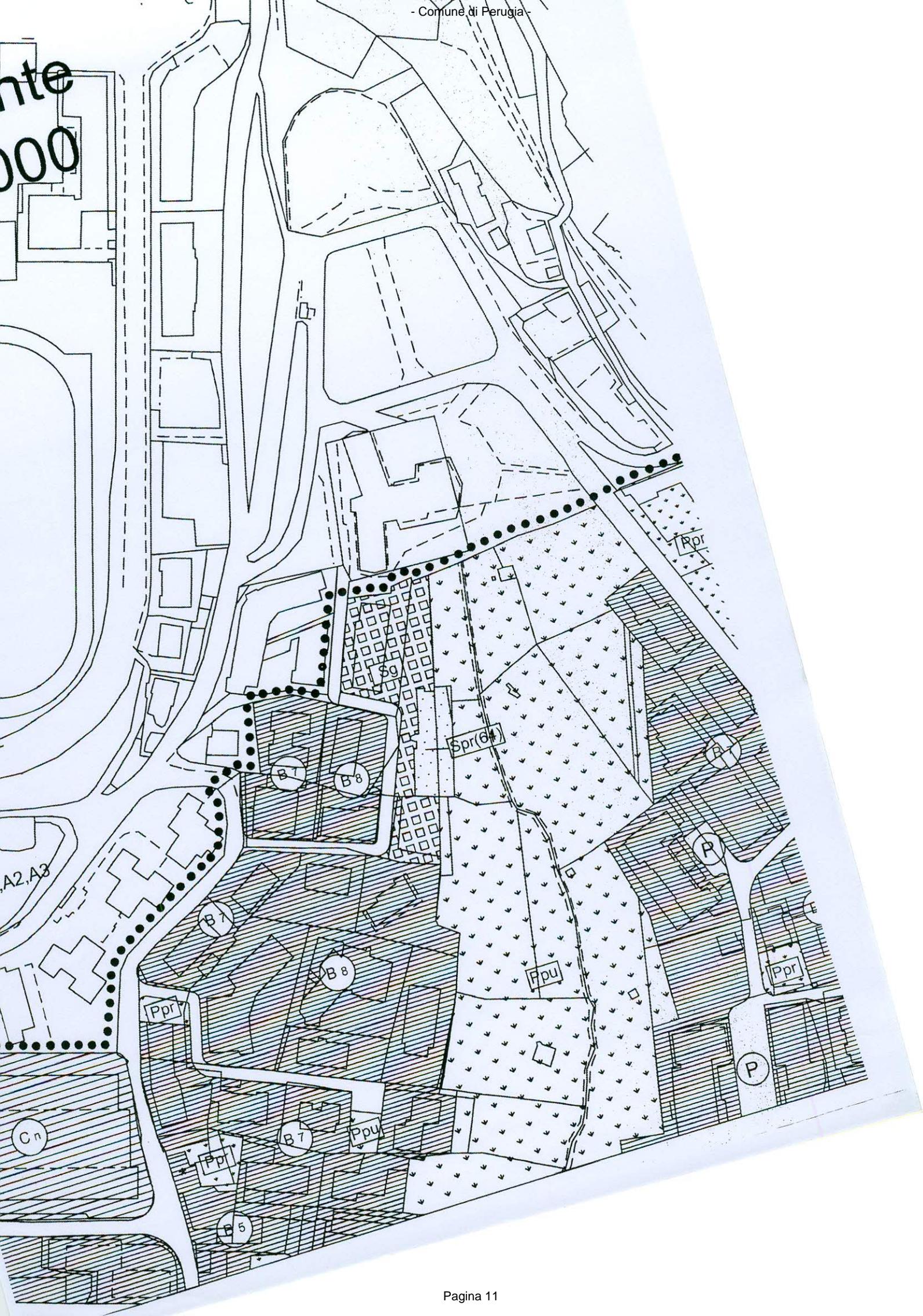
In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile mq. 12,5 da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art. 147.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di piani attuativi, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni tipologiche sotto riportate, fatte salve le prescrizioni relative al reperimento dei parcheggi pubblici di cui all'art. 147

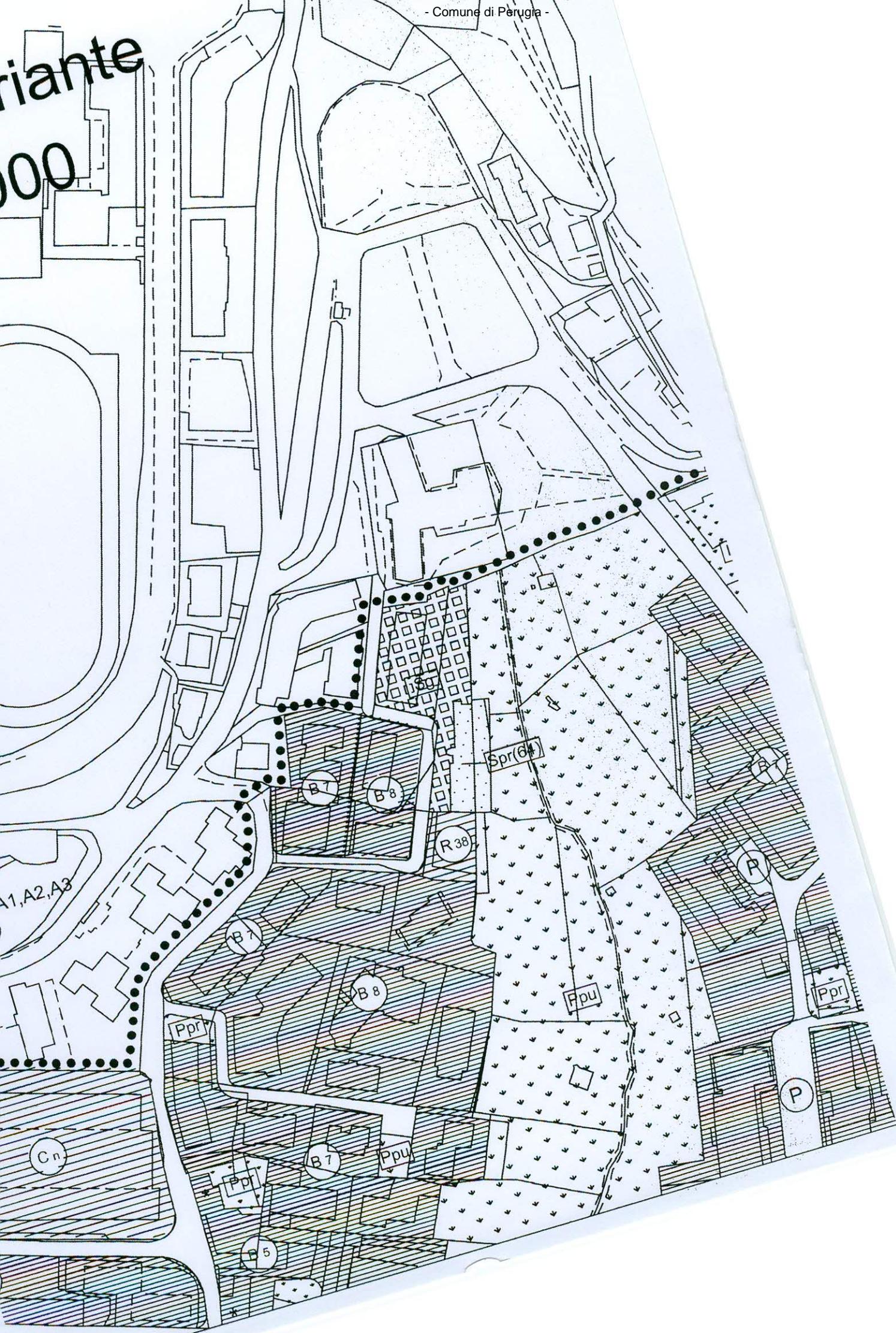
-OMISSIS-

Zona R 38 posta in Via Scarlatti: è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, senza demolizione, con la sola destinazione residenziale .

-OMISSIS-



riante
000



ALL. 2

COMUNE DI PERUGIA

IL DIRIGENTE
U. O. URBANISTICA
(Arch. Franco Marini)



SOC. UNION S.R.L.

Piano attuativo in variante alla parte operativa del PRG per il cambio di destinazione da "Servizi Generali" a "residenza" di un immobile ubicato a Perugia in Via Scarlatti



Relazione tecnica



COMUNE DI PERUGIA - AMC. PG. A01
Prot. 2016/0072559 del 18/04/2016 ore 12:11
Mitt: ARCH. SALUCCI CARLO - 356
Ass: U.O. URBANISTICA
Class: 10.06.01



SOC. UNION S.R.L.

Piano attuativo in variante alla parte operativa del PRG per il cambio di destinazione da "Servizi Generali" a "residenza" di un immobile ubicato a Perugia in Via Scarlatti

Relazione tecnica illustrativa

Premessa

Il Piano Attuativo riguarda un edificio ubicato a Perugia in Via Scarlatti 35, attualmente classificato come "Sg" nel vigente PRG.

La Società proprietaria è venuta alla determinazione di procedere al cambio di destinazione per trasformare la destinazione in residenza.

Il procedimento attuativo che si è avviato consiste nell' assimilare la zona, e quindi lo stesso edificio, ad una "Ae.R" di cui all'art. 61 del TUNA sulla base della delibera del C.C. n. 15 del 24.01.2011. Delibera che sottolinea come l'obiettivo della riqualificazione della città può essere perseguito anche valutando specifiche situazioni proposte da privati, mediante l'approvazione di Piani Attuativi in variante al PRG parte operativa.

Caratteristiche dimensionali

L'edificio di cui si tratta è un complesso unico costituito da due piani seminterrati, un piano piloty, cinque piani fuori terra ed un sottotetto.

Attualmente i due piani seminterrati sono destinati ad autorimessa e archivio, il piano piloty è la zona di ingresso, i cinque piani fuori terra ed il sottotetto sono destinati ad uffici.

Complessivamente il corpo di fabbrica si sviluppa in circa 7.724 mc totali (6.271,70 urbanistici) mentre la SUC complessiva si attesta su circa 3.3.307 mq. totali di cui 2.122 a ufficio, a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- C.E. del 1981 (seduta CE del 12/10/81) con la quale si concedono 6.999 mc di cui 4.996 fuori terra;
- successivamente con una variante a sanatoria del 1986 (seduta CE del 31/12/86 e 07/01/87) vengono autorizzati 7.724 mc di cui 5.029 fuori terra;
- con pratica di condono si permette l'aumento della volumetria fuori terra fino a 5.465,70 mc;
- con SCIA del 2014 si autorizza la chiusura del piano piloty, portando così la volumetria fuori terra pari a mc 6.271,70 con la contestuale monetizzazione di mq 251 di parcheggio pubblico di cui alla DD 41 del 21/05/2013.

Parcheggi e verde pubblico

Per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggi, si è proceduto alla ricostruzione dei dati sulla base delle norme vigenti nel 1980, applicando l'art. 56 del T.U.N.A.: "*Art. 56 - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle*

aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato in misura pari a un metro quadrato ogni 20 mc di costruzione. In aggiunta alle suddette aree, debbono essere previste aree di parcheggio pubblico pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile."

Oggi, con le norme vigenti, i valori risultano i seguenti:

Parcheggi privati:

1 mq ogni 3 mq di SUC: $\text{mq } 2.122/3 = \text{mq } 707,33$

Parcheggi pubblici:

il TUNA: $1/300\text{mc da ui } 6.271,70/300 = \text{circ}21$ posti auto e comunque 1 ogni U.I. = 24 posti auto

In base al Reg. reg. n. 2 del 18/02/2015 si prevedono 5 mq per ogni abitante: $6.271,70/150 \times 5 = 209,06$ mq

24 posti auto x 26 mq ogni posto auto = mq 624

Da prevedere 24 posti auto

Aree a verde (art. 85 Reg. Reg. 2/2015)

$6.271,70/150 \times 5\text{mq} = \text{mq } 210$ circa (Reg. Reg. 2/2015)

$6.271,70/150 \times 12,5 = \text{mq } 522,64$ (TUNA)

Complessivamente le superfici a disposizione per i parcheggi risultano essere pari a mq 150 come risulta dalla dimostrazione grafica allegata alla presente.

Si chiede la monetizzazione dell'intera superficie a PPU di 552,64 mq e di 223 mq di parcheggio pubblico in quanto: $624 - 150 \text{ reperiti} - 251 \text{ già monetizzati} = 223$

Stato attuale

Oggi l'edificio di cui trattasi è completamente inutilizzato. In precedenza ospitava uffici ai vari livelli ed uno studio tecnico nella porzione sottotetto.

Il complesso, edificato negli anni '80, si presenta in buone condizioni generali. Dal punto di vista strutturale non si evidenziano elementi che possano far pensare a dissesti, movimenti del terreno sottostante o quant'altro.

Le finiture, tipiche degli anni in cui è stato edificato, sono di buona qualità, durature e non mostrano segni di deterioramento.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con centrale termica ubicata al secondo piano seminterrato. Il combustibile è il gas metano.

Gli impianti elettrici sono gli stessi realizzati al momento della edificazione e da allora non sono stati più modificati.

Al primo piano seminterrato è stato realizzato anche un impianto "sprinkler" a servizio di un archivio che era utilizzato dagli uffici che precedentemente lo occupavano.

Il progetto

Come già fatto cenno più sopra il fabbricato di cui trattasi è stato lasciato libero dagli uffici.

Il perdurare della crisi immobiliare ha indirizzato la proprietà a valutare la possibilità di orientare l'uso dell'immobile verso destinazioni più probabilistiche, per cui si è deciso di attivare la procedura del Piano Attuativo per mutare la attuale destinazione dell'immobile da "Sg" a "residenza".

Dal punto di vista degli interventi da eseguire non si prevedono opere significative. Si è lasciata la possibilità di realizzare, eventualmente, alcuni balconi che saranno oggetto di progettazione al momento della redazione della pratica edilizia.

Un argomento, previsto anche dalla delibera consiliare n. 15 del 2011, riguarda la classe energetica dell'edificio che dovrà essere portata alla categ. "B". Per fare ciò si prevedono interventi sui/sul gruppo termico, sull'isolamento delle pareti e della copertura, sulla sostituzione degli infissi esterni. Al riguardo sarà fornita, in sede di autorizzazione edilizia, la dimostrazione del calcolo energetico.

Il 25% della residenza sarà a canone concordato.

Non si rilevano al momento altri interventi significativi salvo la rimodulazione dei parcheggi pubblici e privati in funzione della nuova destinazione, con eventuale monetizzazione.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione queste sono state già tutte realizzate essendo l'edificio ubicato all'interno del tessuto urbano già storicizzato ed avendo già il certificato di agibilità per la destinazione cui fino ad ora è stato utilizzato.

arch. Carlo Salucci



Riepilogo volumetrie e suc dal 1981 ad oggi									
	1° c.e.+	2° c.e.+	3° condono+	4° scia	di cui suc destinata ad uffici	Cambio d'uso da uffici a residenziale	H interna locali	Volume	
interrato	500,00	663,00	663,00	663,00					
seminterrato	220,00	392,00	392,00	392,00					
piano terra - Piloty	34,00	35,00	35,00	342,00	342,00	342,00	2,8	957,6	
piano primo	375,00	364,00	391,00	391,00	390,00	390,00	2,7	1053	
piano secondo	289,00	279,00	306,00	310,00	310,00	310,00	2,7	837	
piano terzo	289,00	279,00	306,00	310,00	310,00	310,00	2,7	837	
piano quarto	289,00	279,00	306,00	310,00	310,00	310,00	2,7	837	
piano quinto	289,00	279,00	306,00	310,00	310,00	310,00	2,7	837	
piano sesto - sottotetto		279,00	279,00	279,00	150,00	150,00	2,6	390	
Totale SUC	2285,00	2849,00	2984,00	3307,00	2122,00	2122,00		5748,6	
di cui a uffici	1310,00	1310,00	1445,00	2123,00					
Volume Urbanistico	4996,00	5029,00	5465,70	6271,70					
Volume Totale	6999,00	7724,00	7724,00	7724,00					

Standard reperiti		monetizzati	
Parcheggio privato in ragione di 1mq/20 mc	251,45		
Parcheggio pubblico in ragione di 40 mq/100 mq di suc	524,00	251,00	con DD del 2013
Verde pubblico	0,00		
Servizio pubblico	0,00		

ALL. 3

COMUNE DI PERUGIA

IL DIRIGENTE
U. O. URBANISTICA
(Arch. Franco Marini)

SOC. UNION S.R.L.

Piano attuativo in variante alla parte operativa del PRG per il cambio di destinazione da "Servizi Generali" a "residenza" di un immobile ubicato a Perugia in Via Scarlatti



Norme Tecniche di Attuazione



COMUNE DI PERUGIA - AMC. *G. A01
Prot. 2016/0072559 del 18/04/2016 ore 12:11
Mitt: ARCH. SALUCCI CARLO - 356
Ass: U.O. URBANISTICA
Class: 10.06.01



SOMMARIO

NORME GENERALI

- ART. 1 - COMPETENZA DEL PIANO ATTUATIVO
- ART. 2 - VALIDITA' E NORMATIVE
- ART. 3 - RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI
- ART. 4 - POSSIBILITA' DI ATTIVAZIONE
- ART. 5 - CONTENUTI
- ART. 6 - ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

NORME RELATIVE ALL'USO DELL'EDIFICIO

- ART. 7 - DESTINAZIONE D'USO

ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

- ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.
- ART. 9 - VARIANTI
- ART. 10 - CRITERI GENERALI DI PROGETTO
- ART. 11 - LIMITI DIMENSIONALI
- ART. 12 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- ART. 13 - SERVIZI DI RETE
- ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

REQUISITI ARCHITETTONICI

- ART. 15 - COPERTURA A TETTO
- ART. 16 - GRONDE, DISCENDENTI E TUBAZIONI
- ART. 17 - MURATURE E STRUTTURE PORTANTI
- ART. 18 - MATERIALI DI RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE
- ART. 19 - INFISSI DI FINESTRA
- ART. 20 - COLLEGAMENTI VERTICALI
- ART. 21 - NORMA DI RINVIO

NORME GENERALI

ART. 1 - COMPETENZA DEL PIANO ATTUATIVO.

Il Piano Attuativo detta le norme e le prescrizioni per gli interventi relativi all'edificio ubicato a Perugia in Via Scarlatti 35.

ART. 2 - VALIDITA' E NORMATIVE

Agli articoli delle presenti norme di attuazione si uniformano tutti gli interventi edilizi ed urbanistici ricadenti nell'ambito del Piano Attuativo. Il programma, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel Piano Attuativo e nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nei limiti di validità decennale dello strumento urbanistico attuativo a decorrere dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione .

Restano salve le normative generali e particolari, sia urbanistiche che edilizie ancorché non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A. e alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.

ART. 3 - RIFERIMENTI NORMATIVI E LEGISLATIVI

Si intendono qui riportate tutte le leggi e i decreti statali e regionali attinenti agli interventi comunque interessati alla zona di competenza del Piano Attuativo.

ART. 4 - POSSIBILITA' DI ATTIVAZIONE

Il Piano Attuativo è promosso a seguito della assimilazione della zona su cui insiste il fabbricato di cui trattasi ad aree oggetto di riqualificazione, di cui all'art. 60 e 61 del TUNA del vigente PRG, a seguito della delibera del C.C. n. 15 del 24/11/2011 (per il quale si sono individuati gli indirizzi per la valutazione di proposte concertate tramite Piani Attuativi in variante al PRG).

ART. 5 - CONTENUTI

Il Piano Attuativo è attivato come variante per la Parte Operativa del P.R.G. vigente, ai fini del cambio di destinazione dell'edificio da "Servizi Generali" (Sg) a "Residenza".

ART: 6 - ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

1. Domanda di approvazione del Piano Attuativo;

2. Atto di compravendita con documento di identità del legale rappresentante;
3. Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà in ordine alla permanenza della situazione giuridica risultate dall'atto di compravendita;
4. Dichiarazione di impegno a sottoscrivere la convenzione ad eseguire a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento alle reti pubbliche;
5. Dichiarazione circa la cessione delle aree esterne o costituzione di servitù per le opere di urbanizzazione;
6. Estratto PRG vigente;
7. Planimetria con le utenze di rete esistenti e lo smaltimento fognario;
8. Carta tecnica regionale;
9. Relazione tecnica illustrativa;
10. Documentazione catastale;
11. Documentazione fotografica;
12. Tavola con dimostrazione dei parcheggi;
13. Schema della viabilità in essere e dei parcheggi esistenti;
14. Tavole di stato attuale e di progetto con sezione del terreno;
15. Relazione tecnica climacustico;
16. Relazione geologica;
17. Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
18. Dichiarazione di rispondenza del Piano alle norme vigenti;

NORME RELATIVE ALL'USO DELL'EDIFICIO

ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso dell'edificio ricadente all'interno del Piano Attuativo è residenziale come meglio individuata nei grafici allegati al Piano.

ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il piano attuativo si attua mediante l'intervento edilizio di iniziativa privata tramite progetti che riguardano l'intero edificio o parte di esso.

Questi trovano riferimento in quanto indicato nelle norme del TUNA e nel PRG vigente.

ART. 9 - VARIANTI

Non costituiscono "variante" al Piano Attuativo e quindi attuabili mediante Permesso a costruire, SCIA o CIL:

- Tutte le modifiche della distribuzione interna delle varie unità immobiliari;
- La variazione del numero delle unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio purchè contenute nel limite massimo di 24;
- La eventuale realizzazione di balconi esterni;
- La eventuale modifica del colore e dei materiali delle facciate;
- La chiusura del piano piloty la quale è stata già autorizzata con nulla osta paesaggistico n. 6 del 11/01/2013 e S.C.I.A. N. 1194/14 del 30/04/2014 ma ad oggi non ancora eseguita;
- La eventuale modifica delle dimensioni, del numero e della ubicazione delle finestre;
- L'installazione di elementi in copertura quali camini, parabole, areazioni e quant'altro connesso alla necessità di oltrepassare il colmo del tetto.
- Comunque tutte le modifiche, variazioni e integrazioni per i quali, in base alla normativa vigente, è sufficiente il P.d.C, la SCIA o la CIL.

ART. 10 - CRITERI GENERALI DI PROGETTO

Il Piano Attuativo ridefinisce la destinazione e l'uso di tutto l'edificio di cui trattasi.

Il Piano Attuativo si prefigge, attraverso il cambio di destinazione d'uso, un'opera di risanamento, di riqualificazione e di rivitalizzazione urbana in considerazione anche del fatto che l'edificato circostante è costituito da una edilizia storicizzata destinata per la quasi totalità a residenza.

ART. 11 - LIMITI DIMENSIONALI

I limiti dimensionali esterni in pianta e in alzato sono quelli indicati negli elaborati di progetto.

ART. 12 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il Piano Attuativo prevede anche soluzioni tecniche per garantire il requisito dell'accessibilità ai disabili sia con sistemi pedonali sia con sistemi meccanizzati. In particolare le unità ricavate al piano piloty sono idonee per portatori di handicaps.

ART. 13 - SERVIZI DI RETE

Poichè l'intervento si trova nell'immediata vicinanza del centro storico all'interno della città consolidata, tutte le infrastrutture a rete, quali Energia elettrica, fornitura di acqua potabile, fornitura di gas, telefonia, sono già presenti e strutturate su sistemi distributivi esistenti.

ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'intervento previsto nel Piano Attuativo, limitandosi ad un mero e semplice cambio di destinazione d'uso, non necessita di nuove opere di urbanizzazione. La nuova destinazione non incide sui parametri urbanistici per cui anche il sistema fognario comunale esistente risulta sufficientemente strutturato.

REQUISITI ARCHITETTONICI

ART. 15 - COPERTURA A TETTO

Gli eventuali accessori tecnologici quali camini, parabole, prese d'aria e quant'altro potranno essere realizzati mediante procedimento diretto. Eventuali interventi di sostituzione di manto di copertura sarà effettuata con gli stessi materiali attualmente in opera.

ART. 16 – GRONDE, DISCENDENTI E TUBAZIONI

Tutti i canali di gronda e i discendenti non subiranno modifiche. In caso di sostituzione saranno realizzati nella stessa dimensione, forma e materiali degli esistenti, prediligendo il rame.

ART. 17 - MURATURE E STRUTTURE PORTANTI

Le murature e le strutture portanti esistenti potranno subire lievi modifiche in base al progetto che sarà eseguito.

ART. 18 - MATERIALI DI RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE

Le facciate del fabbricato ricadente all'interno del Piano Attuativo, potranno subire modifiche nel colore e nei materiali qualora sia necessario intervenire con sistemi per il miglioramento energetico dell'edificio quali sistemi a cappotto.

ART.19 - INFISSI DI FINESTRA

La sostituzione degli infissi esterni ai fini del miglioramento delle prestazioni energetiche del fabbricato, potrà essere eseguita con materiali che si adeguino a quelli prevalenti nell'intorno non escludendo PVC, alluminio, alluminio/legno, ecc.

ART. 20 - COLLEGAMENTI VERTICALI

Tutti i collegamenti verticali sia meccanizzati sia pedonali sono già esistenti.

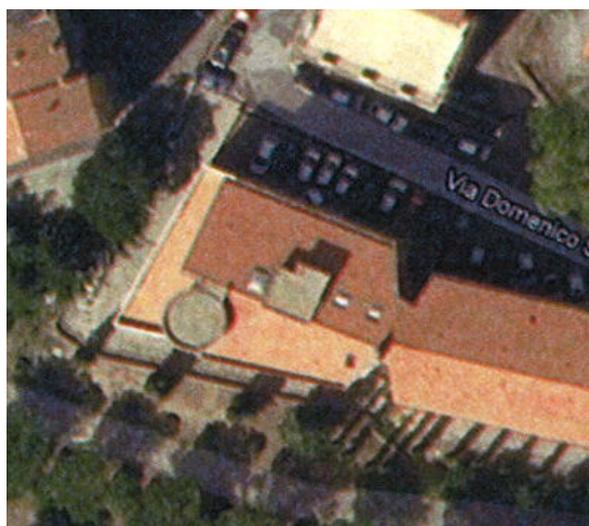
ART. 21 - NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del Piano regolatore generale, al vigente Regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali.

COMUNE DI PERUGIA

SOC. UNION S.R.L.

Piano attuativo in variante alla parte operativa del PRG per il cambio di destinazione da "Servizi Generali" a "residenza" di un immobile ubicato a Perugia in Via Scarlatti



Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



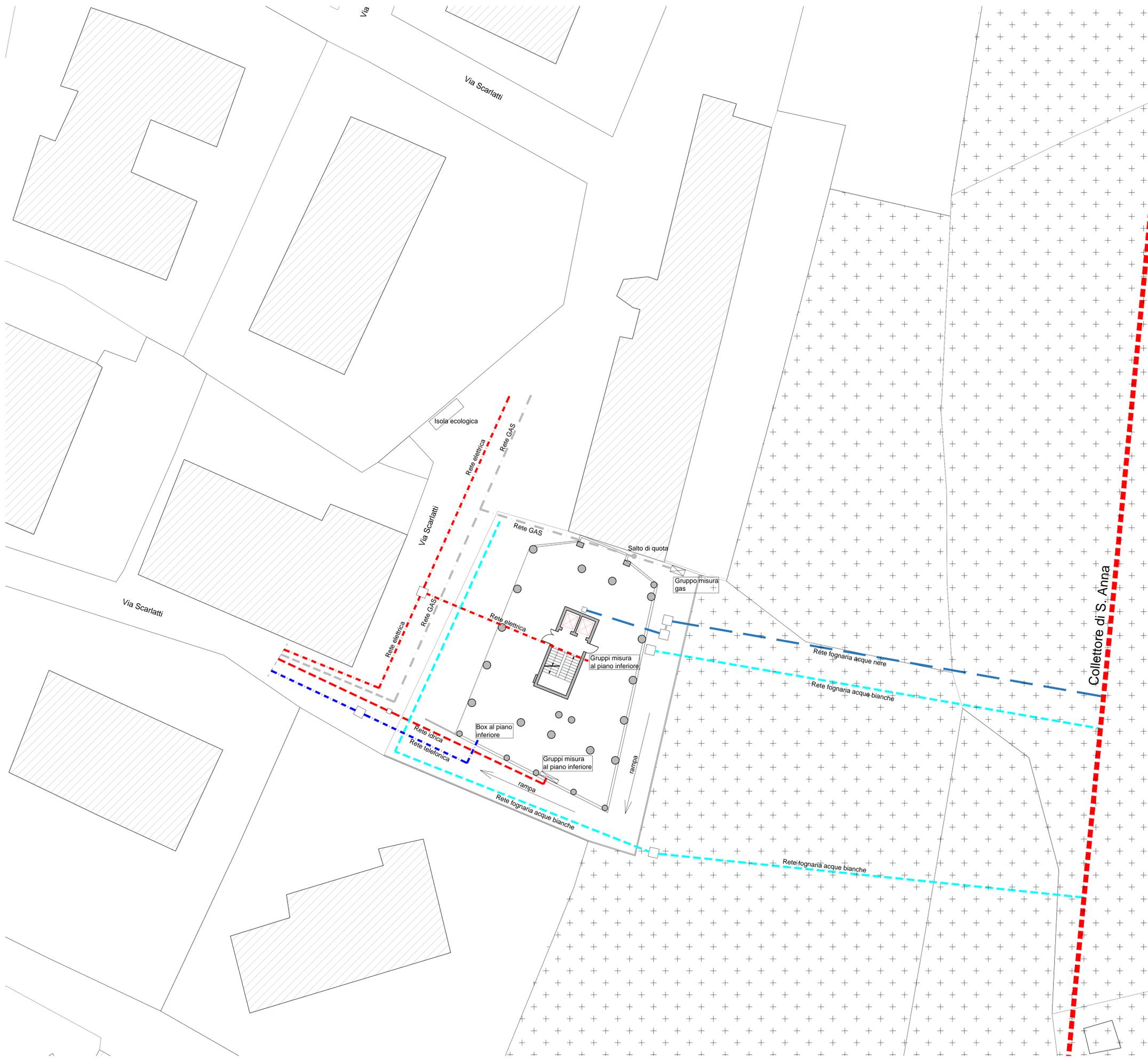
Foto 14



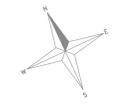
Foto 15



Foto 16



Parco di S. Anna



Carlo Salucci architetto

Studio in Via dei Priori, 32 - 06123 Perugia - Tel. 0755732577 - info@carlosalucci.it - www.carlosalucci.it

COLLABORAZIONI:

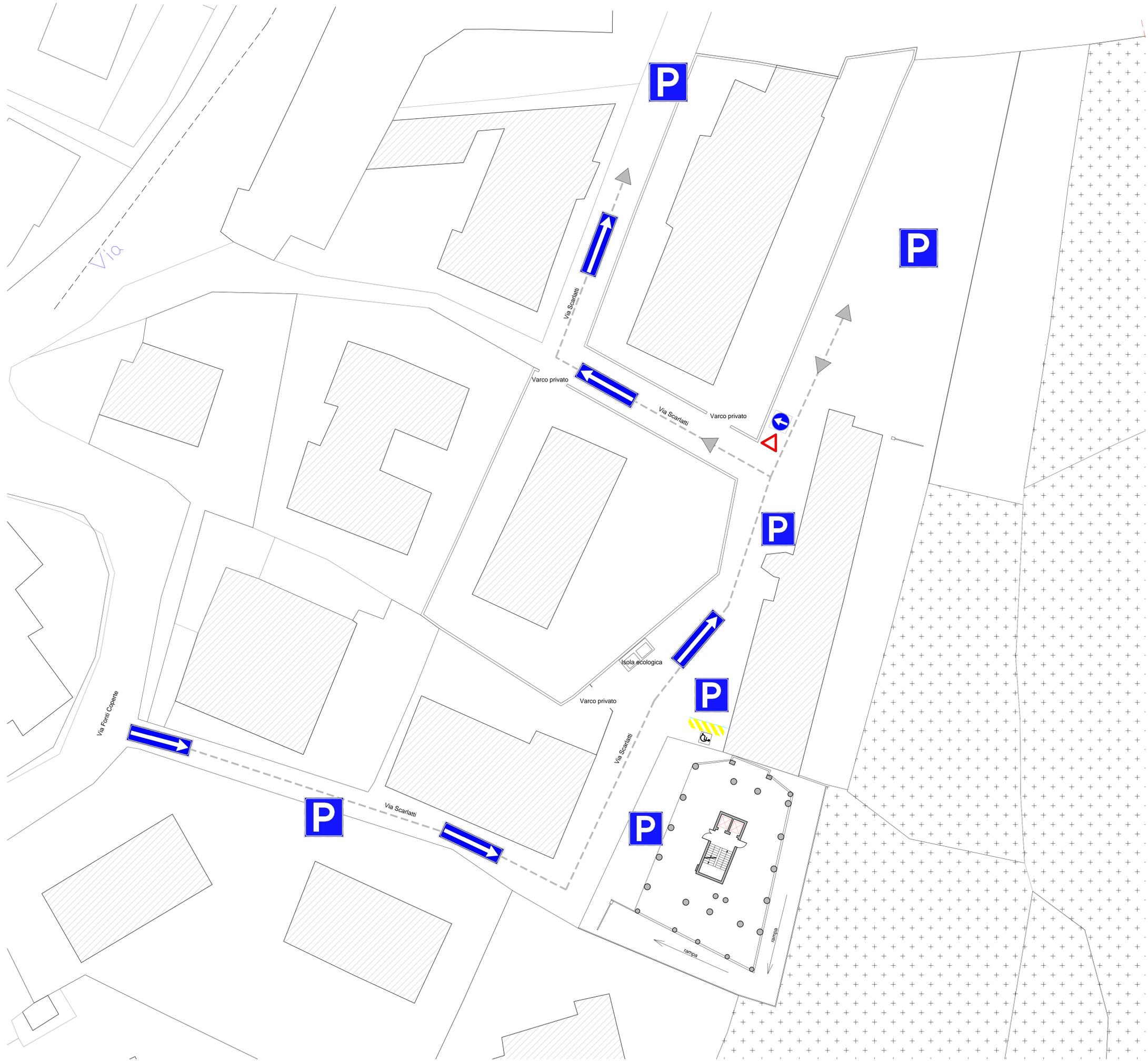
COMMITTENTE:
Soc. UNION s.r.l. - Via Massarelli 2 - 06024 Gubbio

PROGETTO:
Piano attuativo per il cambio di destinazione da "Servizi generali" a "Residenza" di un edificio ubicato in Via Scarlatti a Perugia

OGGETTO:

Planimetria con le utenze di rete e lo smaltimento fognario

3				Tavola
2				1
1				
0	Sett. 2015	Emissione		Scala: 1:20
Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto	



Carlo Salucci architetto

Studio in Via dei Priori, 32 - 06123 Perugia - Tel. 0755732577 - info@carlosalucci.it - www.carlosalucci.it

COLLABORAZIONI:

COMMITTENTE:
Soc. UNION s.r.l. - Via Massarelli 2 - 06024 Gubbio

PROGETTO:
Piano attuativo per il cambio di destinazione da "Servizi generali" a "Residenza" di un edificio ubicato in Via Scariatti a Perugia

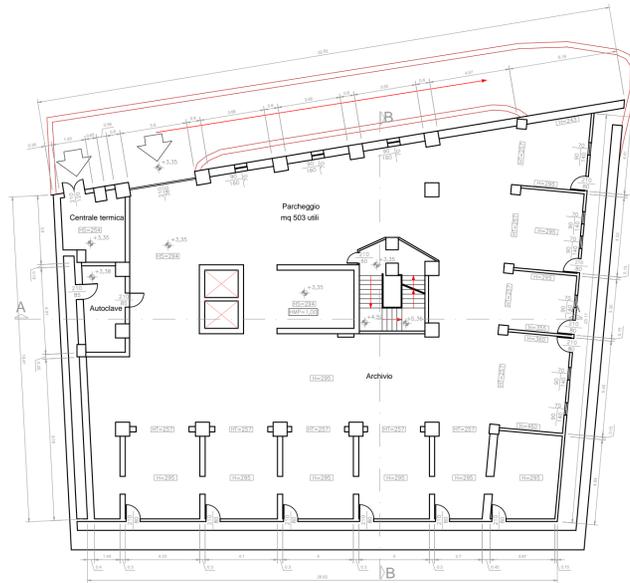
OGGETTO:

Schema della viabilità in essere e dei parcheggi esistenti

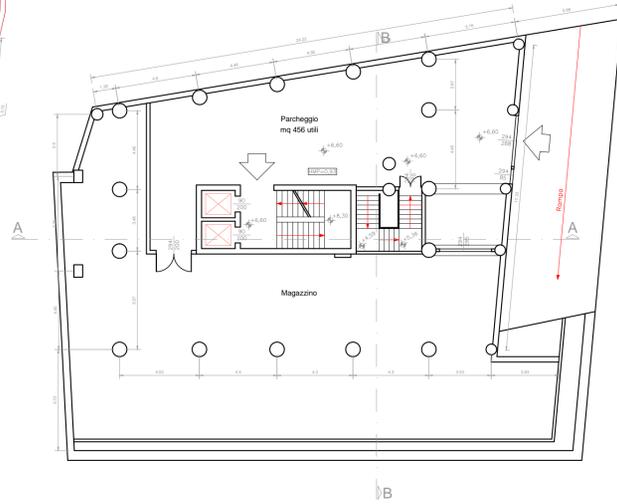
3				Tavola
2				2
1				
0	Sett. 2015	Emissione		Scala: 1:20
Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto	

DATI DIMENSIONALI

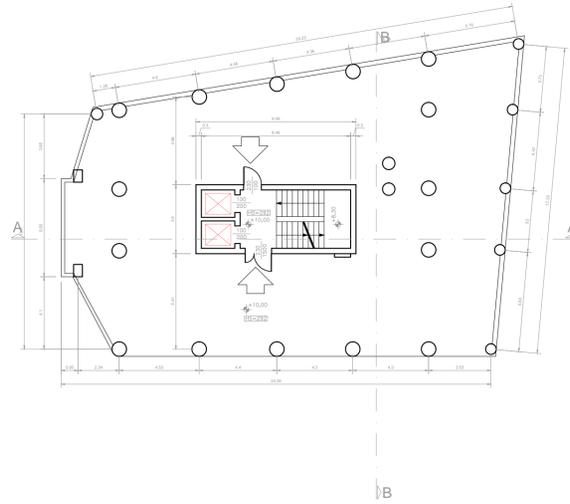
Per i dati dimensionali si faccia riferimento alla tabella allegata in calce alla Relazione Tecnica



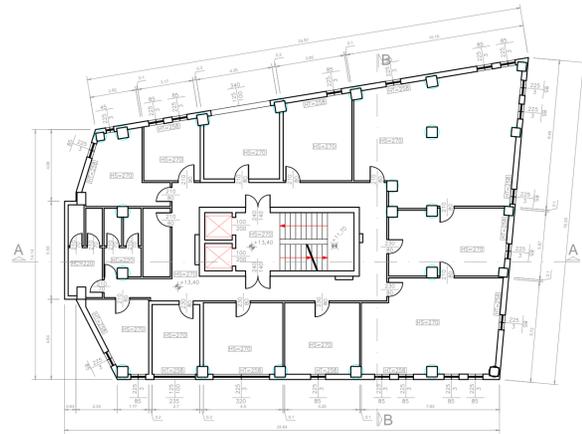
PIANO SECONDO INTERRATO



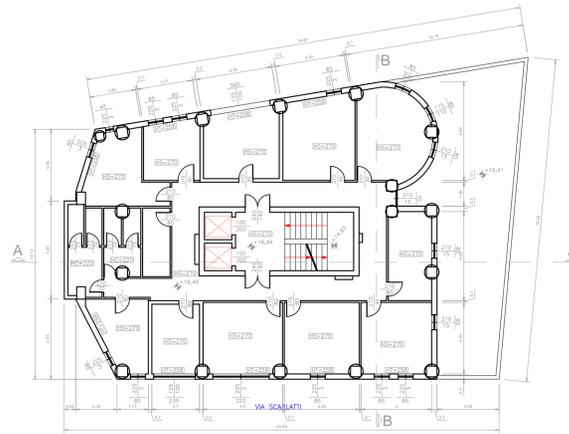
PIANO PRIMO INTERRATO



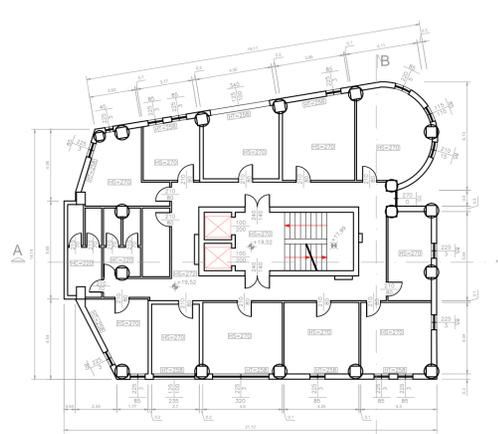
PIANO TERRA



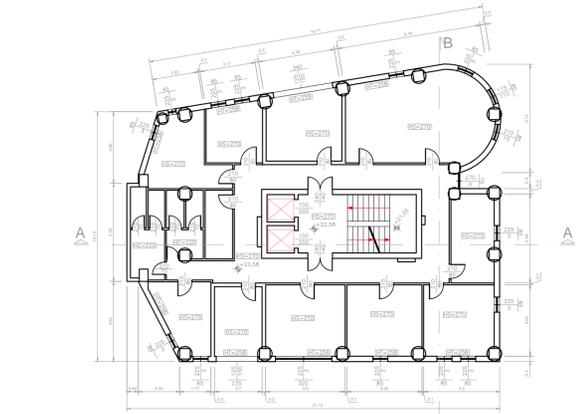
PIANO PRIMO - Uffici



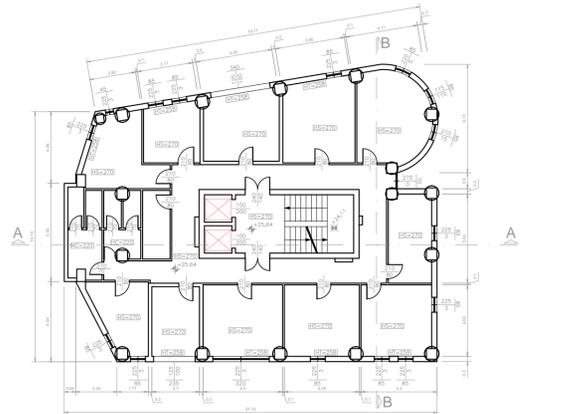
PIANO SECONDO - Uffici



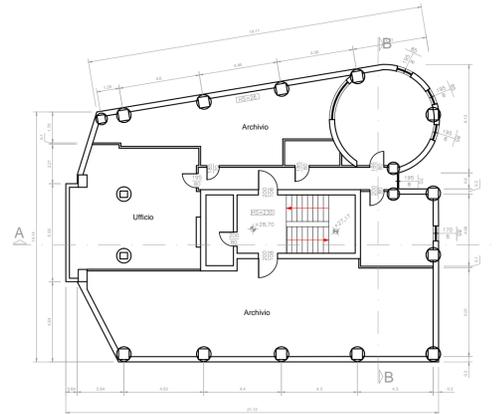
PIANO TERZO - Uffici



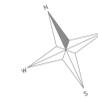
PIANO QUARTO - Uffici



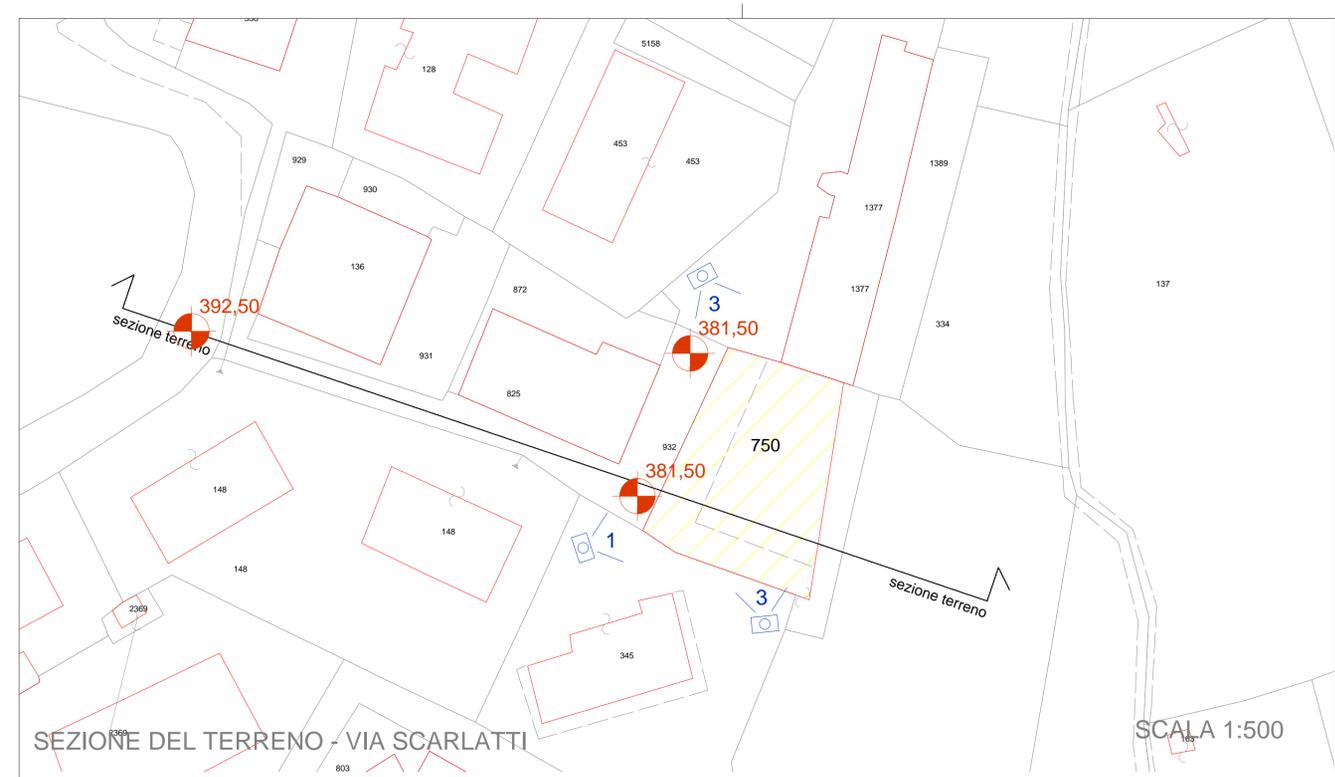
PIANO QUINTO - Uffici



SOTTOTETTO - Uffici



Carlo Salucci architetto			
Studio in Via dei Priori, 32 - 06123 Perugia - Tel. 075732577 - info@carlosalucci.it - www.carlosalucci.it			
COLLABORAZIONI:			
COMMITTENTE: Soc. UNION s.r.l. - Via Massarelli 2 - 06024 Gubbio		PROGETTO: Piano attuativo per il cambio di destinazione da "Servizi generali" a "Residenza" di un edificio ubicato in Via Scarlatti a Perugia	
OGGETTO: Pianta di Stato Attuale			
3			Tavola
2			3
1			
0	Sett. 2015	Emissione	Scala: 1:200
Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto



SEZIONE TERRENO

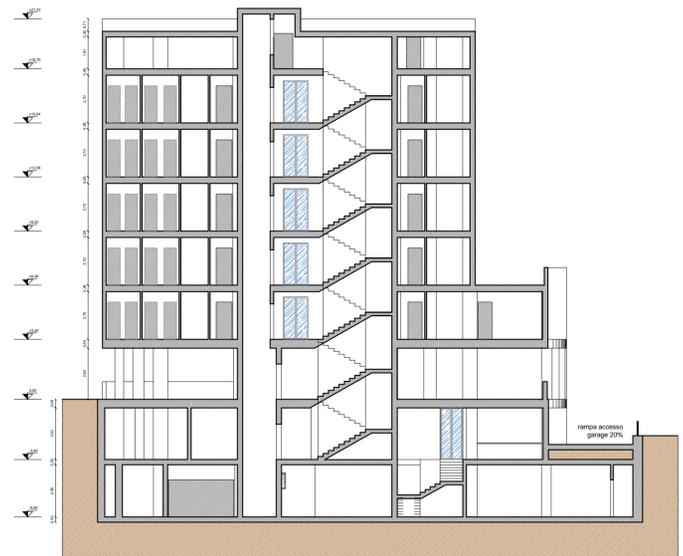
PICCHETTO	1	2	3	4	5	6	7	8
QUOTE TERRENO STATO ATTUALE	392.50	392.50	391.77	388.29	386.08	381.50	381.50	377.10
DIST. PARZIALI TERRENO	9.03	4.11	18.46	12.04	24.67	13.35	16.82	13.05
DISTANZE PROGRESSIVE	0.00	9.03	13.14	31.60	43.64	68.31	81.66	98.48

PROFILO DEL TERRENO - VIA SCARLATTI

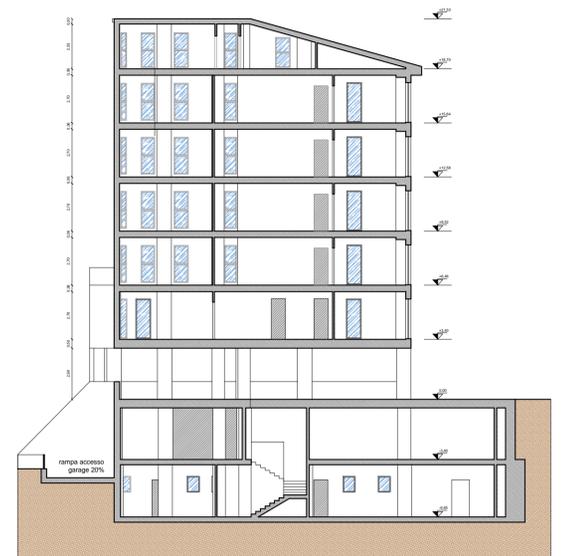
SCALA 1:500

SEZIONE DEL TERRENO - VIA SCARLATTI

SCALA 1:500



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



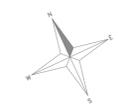
PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE DESTRO



PROSPETTO RETRO



Carlo Salucci architetto

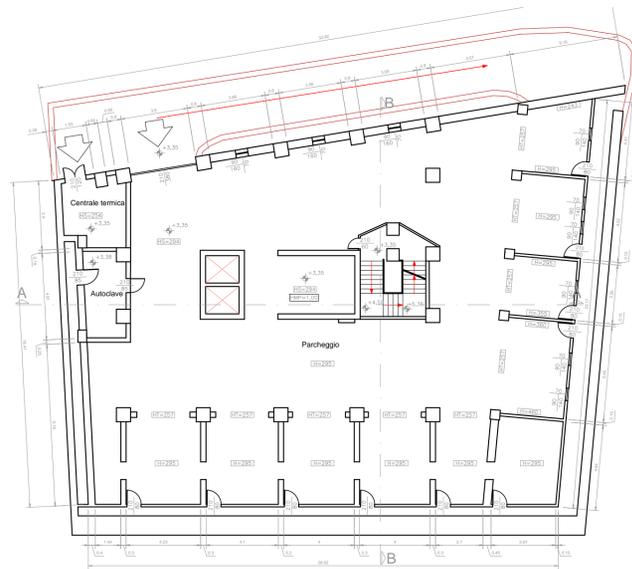
Studio in Via dei Priori, 32 - 06123 Perugia - Tel. 0755732577 - info@carlosalucci.it - www.carlosalucci.it

COLLABORAZIONI:		PROGETTO: Piano attuativo per il cambio di destinazione da "Servizi generali" a "Residenza" di un edificio ubicato in Via Scarlatti a Perugia	
COMMITTENTE: Soc. UNION s.r.l. - Via Massarelli 2 - 06024 Gubbio		OGGETTO: Sezioni e prospetti di Stato Attuale	
3			Tavola
2			4
1			
0	Sett. 2015	Emissione	Scala: 1:200/500
Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto

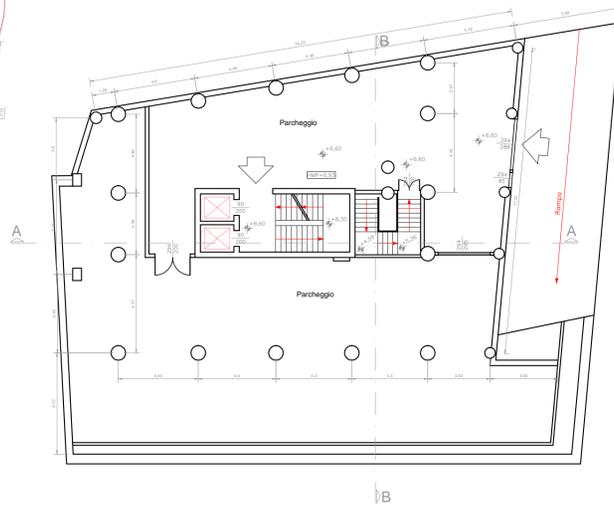
DATI DIMENSIONALI

Per i dati dimensionali si faccia riferimento alla tabella allegata in calce alla Relazione Tecnica

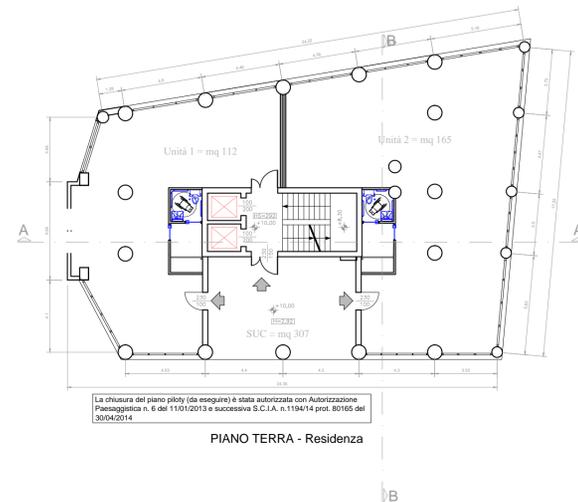
N.B. Le partizioni interne ai vari livelli sono puramente indicative



PIANO SECONDO INTERRATO

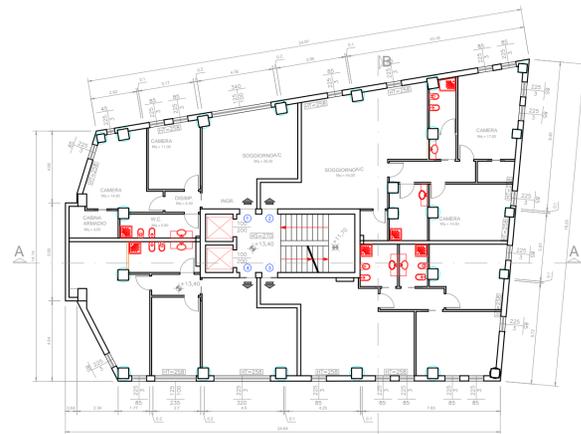


PIANO PRIMO INTERRATO

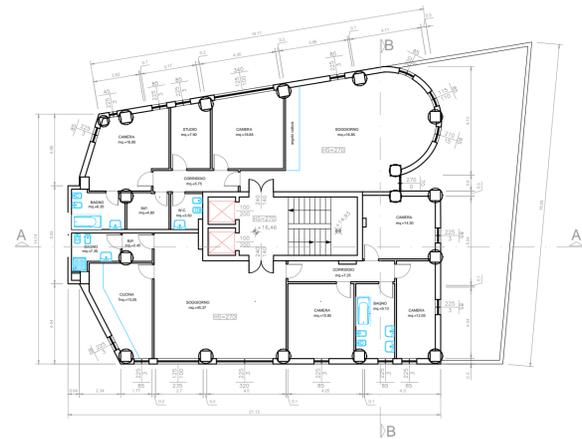


PIANO TERRA - Residenza

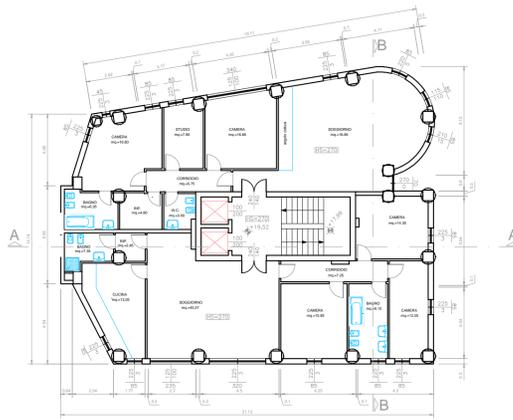
La chiusura del piano piloti (da eseguire) è stata autorizzata con Autorizzazione Paesaggistica n. 6 del 11/01/2013 e successiva S.C.I.A. n.1194/14 prot. 80165 del 30/04/2014



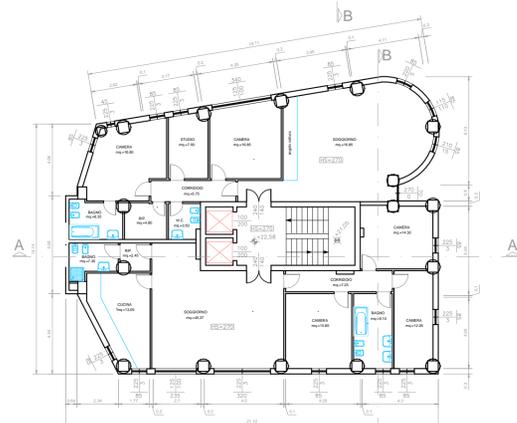
PIANO PRIMO - Residenza



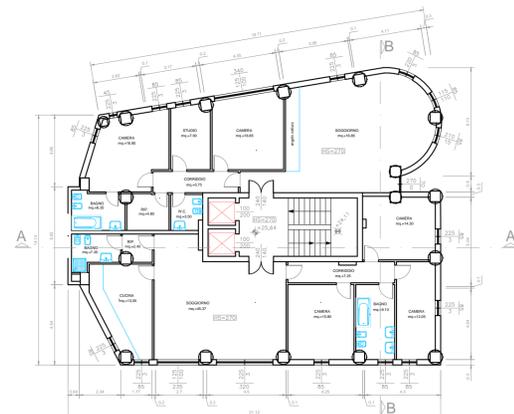
PIANO SECONDO - Residenza



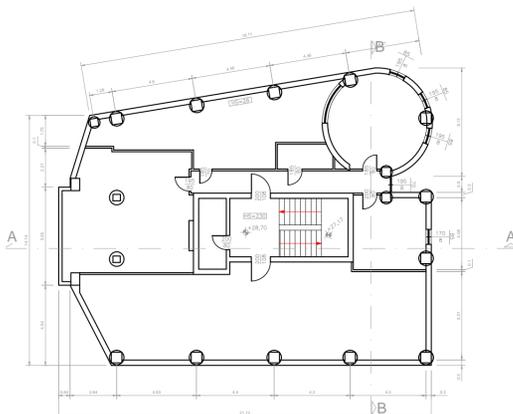
PIANO TERZO - Residenza



PIANO QUARTO - Residenza



PIANO QUINTO - Residenza



SOTTOTETTO - Residenza

Carlo Salucci architetto

Studio in Via dei Priori, 32 - 06123 Perugia - Tel. 0755732577 -info@carlosalucci.it - www.carlosalucci.it

COLLABORAZIONI:

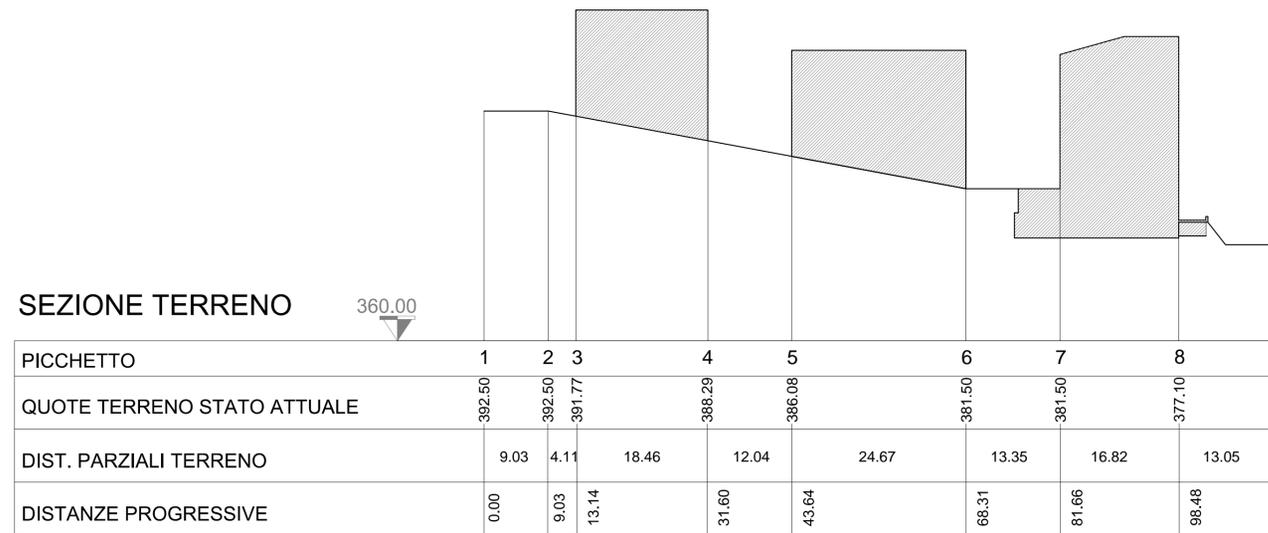
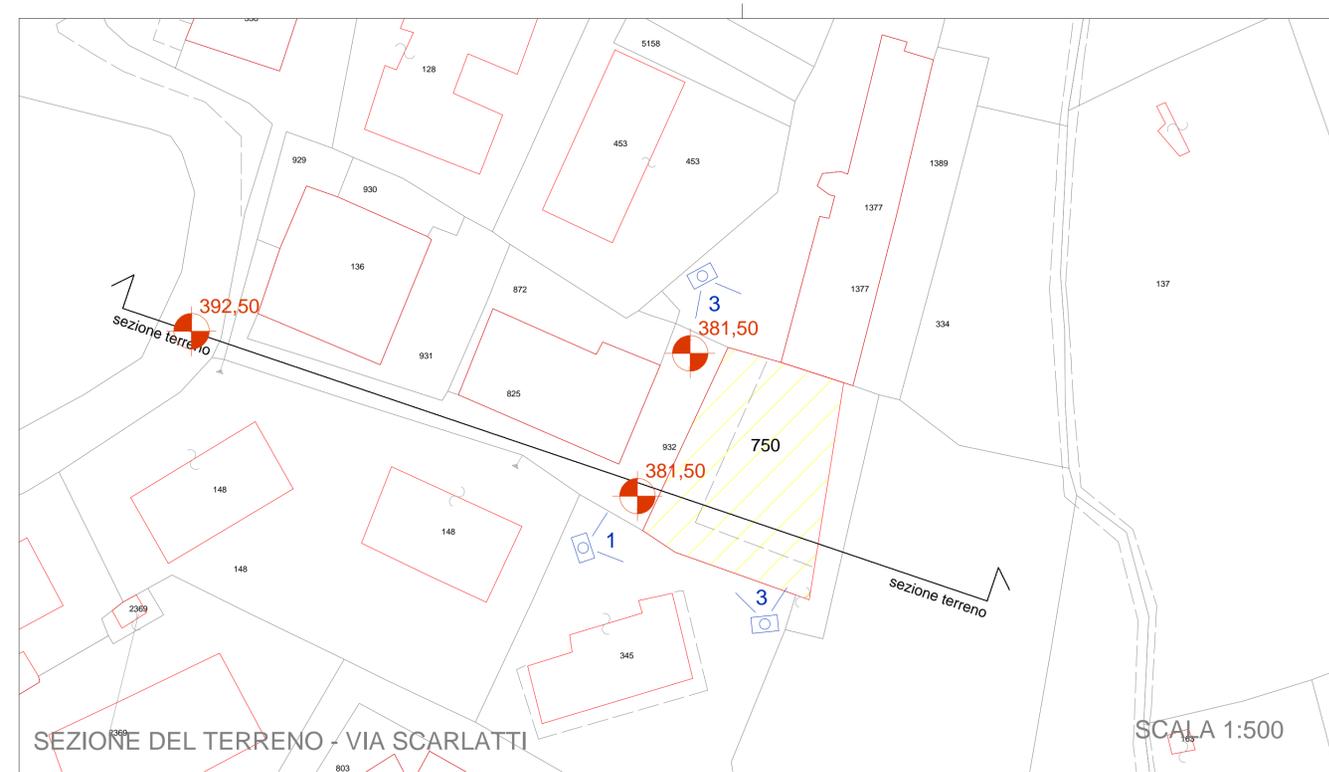
COMMITTENTE:
Soc. UNION s.r.l. - Via Massarelli 2 - 06024 Gubbio

PROGETTO:
Piano attuativo per il cambio di destinazione da "Servizi generali" a "Residenza" di un edificio ubicato in Via Scarlatti a Perugia

OGGETTO:

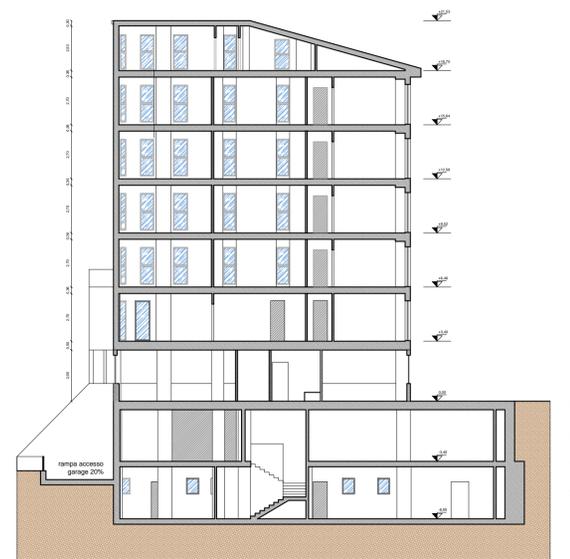
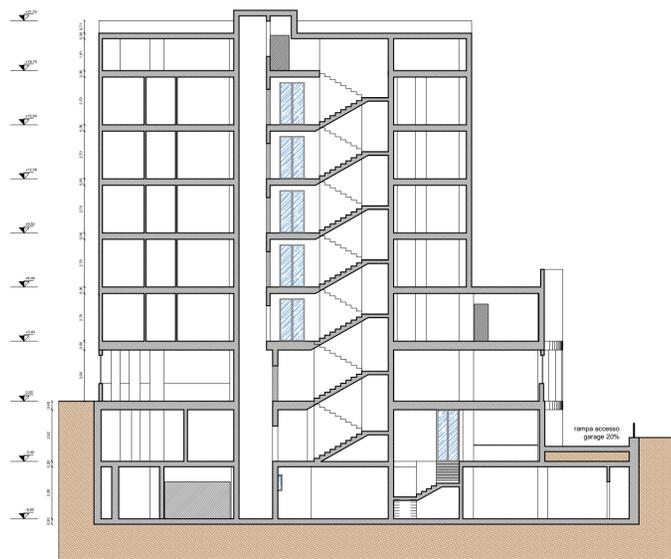
Piante di Progetto

3				Tavola
2				5
1				
0	Sett. 2015	Emissione		Scala: 1:200
Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto	

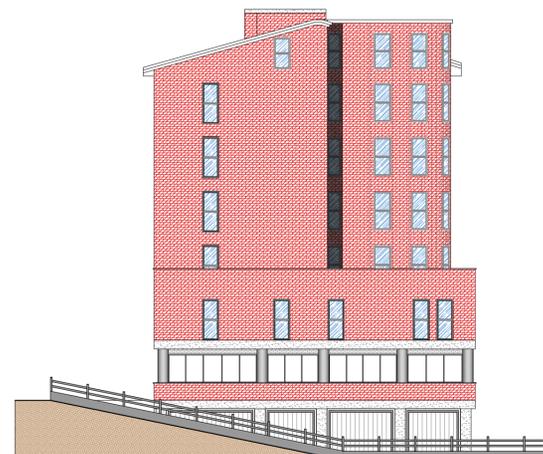


PROFILO DEL TERRENO - VIA SCARLATTI

SCALA 1:500



La chiusura del piano piloti (non eseguita) è possibile in forza della autorizzazione ambientale n. 6 del 11/01/2013 e S.C.I.A. n. 1194 del 30/04/2014



Carlo Salucci architetto

Studio in Via dei Priori, 32 - 06123 Perugia - Tel. 0755732577 - info@carlosalucci.it - www.carlosalucci.it

COLLABORAZIONI:

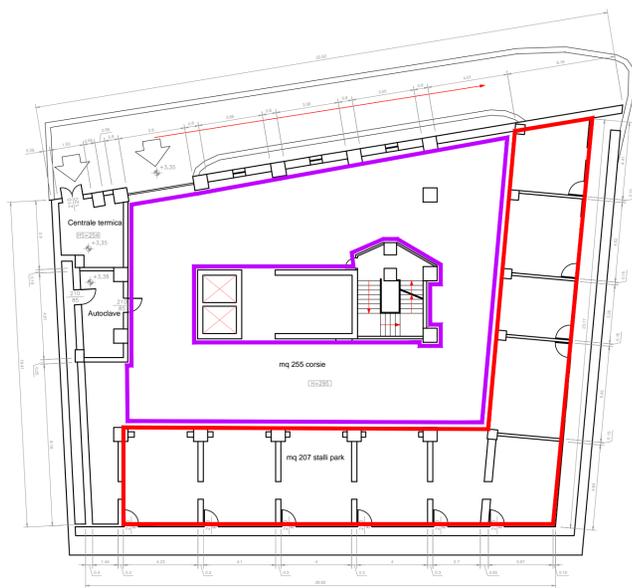
COMMITTENTE:
Soc. UNION s.r.l. - Via Massarelli 2 - 06024 Gubbio

PROGETTO:
Piano attuativo per il cambio di destinazione da "Servizi generali" a "Residenza" di un edificio ubicato in Via Scarlatti a Perugia

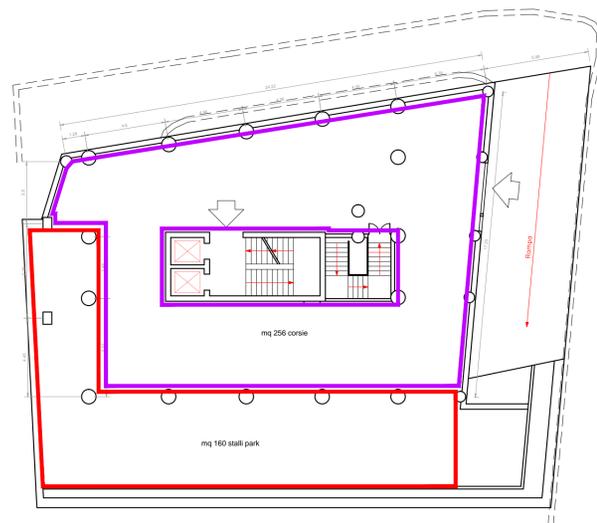
OGGETTO:
Sezioni e prospetti di Progetto

Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto	Tavola
3				6
2				
1				
0	Sett. 2015	Emissione		Scala: 1:200/500
Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto	

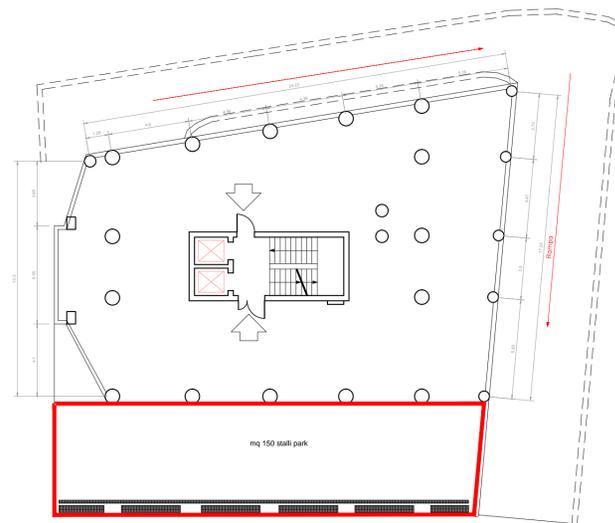
Piano secondo seminterrato		Piano primo seminterrato		Area fronte strada	
Stalli parcheggio	mq 207 utili	Stalli parcheggio	mq 160 utili	Stalli parcheggio	mq 150 utili
Corse di manovra	mq 255 x 70% = mq 178 utili	Corse di manovra	mq 256 x 70% = mq 179 utili		
Totale	mq 385 utili	Totale	mq 339 utili	Totale	mq 150 utili



PIANO SECONDO SEMINTERRATO
PARCHEGGI PRIVATI



PIANO PRIMO SEMINTERRATO
PARCHEGGI PRIVATI



PIANO TERRA
PARCHEGGI PUBBLICI



Carlo Salucci architetto

Studio in Via dei Priori, 32 - 06123 Perugia - Tel. 0755732577 - info@carlosalucci.it - www.carlosalucci.it

COLLABORAZIONI:

COMMITTENTE:
Soc. UNION s.r.l. - Via Massarelli 2 - 06024 Gubbio

PROGETTO:
Piano attuativo per il cambio di destinazione da "Servizi generali" a "Residenza" di un edificio ubicato in Via Scarlattini a Perugia

OGGETTO:

Dimostrazione parcheggi pubblici e privati

Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto	Tavola
3				7
2				
1				
0	Sett. 2015	Emissione		Scala: 1:200
Rev.	Data	Descrizione modifica	Redatto	

6	-	-	-	-
5	-	-	-	-
4	-	-	-	-
3	-	-	-	-
2	-	-	-	-
1	-	-	-	-
0	AGOSTO 2015	EMISSIONE PER DEPOSITO COMUNE	-	M. LUCARELLI
REV.	DATA:	DESCRIZIONE:	DISEGNATORE:	VERIFICATO:

FLU.TEST s.a.s.

Via della Madonna Alta, 138/A - 06128 Perugia
Tel: 075 58 49 121 - Fax: 075 58 47 448
e-mail: info@fluproject.it

COMMITTENTE:

SOC. UNION S.r.l.
VIA MASSARELLI, 2 - GUBBIO (PG)

OPERA:

PIANO ATTUATIVO PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
DI UN EDIFICIO A CIVILE ABITAZIONE
SITO IN VIA SCARLATTI - PERUGIA

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA
VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
Ai sensi della L.Q. 447/95 e L.R. n. 01/2015

TAVOLA:

RE

Archivio:

FT6490

Scala:

.....

File:

FT6490-AA01-RE-R0

Format:

A4

PROGETTO PER DEPOSITO COMUNE

RESPONSABILE DEL PROGETTO:

Dott. Ing. Mario Lucarelli

Il presente disegno è di esclusiva proprietà di FLU.TEST s.a.s. e non può essere copiato, riprodotto o consegnato a terzi senza la autorizzazione della FLU.TEST s.a.s. stessa.

RELAZIONE TECNICA VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO

Ai sensi della L.Q. 447/95, L.R. 01/2015, L.R. 08/02, R.R. 01/04

OGGETTO: VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO PER IL PIANO
ATTUATIVO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICI A
RESIDENZA DI UN EDIFICIO
Sito in Via Scarlatti – Perugia

LUOGO: VIA SCARLATTI – PERUGIA

COMMITTENTE: SOC. UNION S.R.L.

DATA: 17/08/2015

AUTORE:

Dott. Ing. MARIO LUCARELLI

Dott. Ing. MARCO TIECCO*

*riconosciuto Tecnico Competente in Acustica della
Regione Umbria.

Timbro



INDICE

1. Premessa.....	pag. 3
2. Riferimenti normativi.....	pag. 3
3. Descrizione	pag. 7
4. Pianta del luogo.....	pag. 11
5. Esito delle misure effettuate e clima acustico.....	pag. 12
6. Conclusioni.....	pag. 15
Allegati.....	pag. 17

1 - PREMESSA

I sottoscritti

- Dott. Ing. **MARIO LUCARELLI** iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A577, per la FluProject Studio Associato, con sede in Via Madonna Alta138/A – 06128 Perugia;
- Dott. Ing. **MARCO TIECCO** iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A1631, Tecnico Competente nel campo dell'Acustica ambientale, inserito nel relativo elenco della Regione Umbria, approvato con D.G.R. n° 10380 del 01/12/2004;

sono stati incaricati dal **DOTT. GIUSEPPE BRUNELLI**, in qualità di Amministratore Delegato della **SOC. UNION S.R.L.** con sede in Via Massarelli, 2 Gubbio, per redigere la relazione tecnica relativa alla valutazione previsionale di clima acustico relativa al piano attuativo per il cambio di destinazione d'uso di un edificio da uffici a residenza sito in Via Scarlatti nel Comune di Perugia (PG).

2 – RIFERIMENTI NORMATIVI

La valutazione di impatto acustico in esame è stata svolta secondo la normativa vigente:

- L.Q. 447/95;
- D.P.C.M. 1 Marzo 1991;
- D.P.C.M. 14 Novembre 1997;
- D.M. 16 Marzo 1998 (art.2 – Strumentazione di misura; Allegati A, B, D);
- Legge Regionale 01/2015;
- Regolamento Regionale n. 1/2015 Legge Regionale n. 8/2002;
- D.P.R. 18/11/98;
- Piano di zonizzazione acustica del Comune di Perugia;

La legge di riferimento per quanto riguarda l'acustica è la Legge Quadro 447/95. Questa tratta il caso di comuni che hanno adottato la zonizzazione acustica, rimandando al D.P.C.M. 01/03/91 nel caso di regime transitorio, cioè per quei comuni che non sono ancora zonizzati.

Per i comuni che hanno adottato la zonizzazione acustica si fa riferimento al D.P.C.M. 14/11/97 che definisce la suddivisione nelle 6 classi di tabella 2.

CLASSE I: aree particolarmente protette: Aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
CLASSE II: aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: Aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.
CLASSE III: aree di tipo misto: Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
CLASSE IV: aree di intensa attività umana: Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
CLASSE V: aree prevalentemente industriali: Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
CLASSE VI: aree esclusivamente industriali: Aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Tab. 2 - D.P.C.M. 14/11/97

I limiti per le suddette zone sono quelli mostrati in tab. 3.

VALORI LIMITE DI EMISSIONE - L_{eq} in dB(A)		
CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO	TEMPI DI RIFERIMENTO	
	DIURNO (06.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-06.00)
I – aree particolarmente protette	45	35
II – aree prevalent. Residenziali	50	40
III – aree di tipo misto	55	45
IV – aree di intensa attività umana	60	50
V – aree prevalentemente industriali	65	55
VI – aree esclusivamente industriali	65	65

Tab. 3.a - D.P.C.M. 14/11/97

VALORI LIMITE DI IMMISSIONE - L_{eq} in dB(A)		
CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO	TEMPI DI RIFERIMENTO	
	DIURNO (06.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-06.00)
I – aree particolarmente protette	50	40
II – aree prevalent. Residenziali	55	45
III – aree di tipo misto	60	50
IV – aree di intensa attività umana	65	55
V – aree prevalentemente industriali	70	60
VI – aree esclusivamente industriali	70	70

Tab. 3.b - D.P.C.M. 14/11/97

VALORI LIMITE DI QUALITÀ – L_{eq} in dB(A)		
CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO	TEMPI DI RIFERIMENTO	
	DIURNO (06.00-22.00)	NOTTURNO (22.00-06.00)
I – aree particolarmente protette	47	37
II – aree prevalent. Residenziali	52	42
III – aree di tipo misto	57	47
IV – aree di intensa attività umana	62	52
V – aree prevalentemente industriali	67	57
VI – aree esclusivamente industriali	70	70

Tab. 3.c - D.P.C.M. 14/11/97

Il D.P.R. 18/11/98 n. 459 stabilisce le norme per la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio delle infrastrutture delle ferrovie e delle linee metropolitane di superficie, con esclusione delle tramvie e delle funicolari, definisce inoltre le fasce di pertinenza ed i valori limite di tali infrastrutture come segue :

- m 250 per le infrastrutture esistenti, le loro varianti ed alle infrastrutture di nuova realizzazione in affiancamento a quelle esistenti e le infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 km/h.
Tale fascia viene suddivisa in due parti:
 - fascia A: più vicina all'infrastruttura, della larghezza di m 100;
 - fascia B: più distante dall'infrastruttura, della larghezza di m 150;
- m 250 per le infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto superiore a 200 km/h.

Per le infrastrutture esistenti, le loro varianti, le infrastrutture di nuova realizzazione in affiancamento di infrastrutture esistenti e le infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 km/h all'interno della fascia di cui sopra i valori limite assoluti di immissione del rumore prodotto dall'infrastruttura sono i seguenti:

- 50 dB(A) Leq diurno, 40 dB(A) Leq notturno per scuole, ospedali, case di cura e case di riposo, per le scuole vale il solo limite diurno;
- 70 dB(A) Leq diurno, 60 dB(A) Leq notturno per gli altri ricettori all'interno della fascia A;
- 65 dB(A) Leq diurno, 55 dB(A) Leq notturno per gli altri ricettori all'interno della fascia B.

Per le infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto superiore a 200 km/h il proponente l'opera individua i corridoi progettuali che meglio tutelino anche i singoli ricettori e quindi tutti i ricettori presenti all'interno di un corridoio di 250 m per lato, misurati a partire dalla mezzeria del binario esterno e fino la larghezza del corridoio può essere estesa fino a 500 m per lato in presenza di scuole, ospedali, case di cura e case di riposo. Per i ricettori di cui sopra devono inoltre essere individuate ed adottate opportune opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore, per ridurre, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili, l'inquinamento acustico ascrivibile all'esercizio della infrastruttura di nuova realizzazione. All'interno della fascia di pertinenza di tali infrastrutture, i valori limite assoluti di immissione del rumore prodotto sono i seguenti:

- 50 dB(A) Leq diurno, 40 dB(A) Leq notturno per scuole, ospedali, case di cura e case di riposo, per le scuole vale il solo limite diurno;
- 65 dB(A) Leq diurno, 55 dB(A) Leq notturno per gli altri ricettori.

Qualora i valori di cui sopra non siano tecnicamente conseguibili, ovvero qualora in base a valutazioni tecniche, economiche o di carattere ambientale si evidenzino l'opportunità di procedere ad interventi diretti sui ricettori, deve essere assicurato il rispetto dei seguenti limiti:

- 35 dB(A) Leq notturno per ospedali, case di cura e case di riposo;
- 40 dB(A) Leq notturno per tutti gli altri ricettori;
- 45 dB(A) Leq diurno per le scuole.

Per quanto riguarda le tecniche di misura e la strumentazione adottata si è fatto riferimento al D.M. 16/03/98.

Si è inoltre tenuto conto della Legge Regionale 06/06/2002 «Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico.» e del Regolamento Regionale 13/08/04 «Regolamento di attuazione della legge regionale 6 giugno 2002, n.8 - Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico.» ed in particolare, del titolo VIII artt. 19 e 20 del R.R. n.1/2004.

3 - DESCRIZIONE

3.1 Descrizione del luogo

Il luogo interessato si trova in Via Scarlatti nel Comune di Perugia.

Il progetto consiste in un cambio di destinazione d'uso dei locali interni all'edificio da uffici a residenza per civile abitazione. La zona risulta essere ben definita dal punto di vista urbanistico, posizionata appena fuori dal centro storico del capoluogo. L'edificio in oggetto risulta essere inserito al Catasto fabbricati del comune di Perugia alla

- _ Particella 750
 - _ sub. 2, 3 cat. C2;
 - _ sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14 cat. A10.

Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

La zona risulta essere già allo stato attuale di tipo residenziale, essendo inserito tra numerosi altri palazzi prevalentemente di civile abitazione, con la presenza di alcuni uffici.



Tab. 4 – Fotografie della zona circostante

L'edificio in oggetto già precedentemente era destinato ad uffici, per la precisione al suo interno erano dislocati gli uffici dell'Archivio di Stato, così come altri edifici vicini erano utilizzati dalla Amministrazione Comunale; allo stato attuale invece questo, insieme agli altri, risulta essere vuoto al suo interno, essendosi le amministrazioni trasferite in altri luoghi della città. La zona si trova a poca distanza da Via Fonti Coperte, ai margini del Parco Sant'Anna, posto sul retro, e non lontano da Piazzale Europa dove sono presenti altri uffici e alcune attività commerciali. La densità di abitanti è abbastanza elevata così come la di abitazioni.

Via Scarlatti allo stato attuale risulta essere relativamente trafficata, soprattutto durante le ore del periodo di riferimento diurno, da auto in transito da Via Fonti Coperte verso Piazzale Europa, maggiormente frequentata per la presenza di uffici e negozi. Durante il periodo di riferimento notturno invece la zona risulta essere molto meno frequentata con la presenza dei soli abitanti.

3.2 Individuazione sorgenti e loro caratteristiche

Dai sopralluoghi effettuati, durante le misurazioni, la zona dal punto di vista acustico è abbastanza tranquilla; le principali sorgenti di rumore che caratterizzano il clima acustico della zona in oggetto sono prevalentemente di origine stradale non essendo presenti particolari attività rumorose. Le principali sorgenti di rumore che influiscono sul clima acustico sono:

- il traffico lungo Via Scarlatti;
- il traffico lungo Via Fonti.

Il traffico in Via Fonti Coperte risulta essere abbastanza intenso durante il periodo di riferimento diurno, con un volume di autoveicoli che può raggiungere in alcuni momenti anche le 800 auto/ora. Il traffico che transita durante questo periodo è prevalentemente composto da autoveicoli, in transito verso le altre zone della città.

Le auto che invece percorrono Via Scarlatti, sono invece auto in transito da Via Fonti Coperte verso Piazzale Europa; tale traffico è sporadico con un numero di veicoli che non supera le 200 auto/ora. Durante il periodo di riferimento notturno il traffico lungo le strade diminuisce, risultando praticamente assente in Via Scarlatti e di poche unità in Via Fonti Coperte.

Il rumore proveniente dal parco invece è molto basso: durante le ore diurne il parco infatti è frequentato da numerosi bambini e famiglie, che comunque restano abbastanza lontane dall'edificio in oggetto. Il rumore dovuto quindi dai divertimenti dei bambini non influisce sul clima acustico nelle vicinanze dell'edificio, ma piuttosto risente soltanto dai rumori di tipo naturale, spostamento delle foglie degli alberi degli animali ecc.

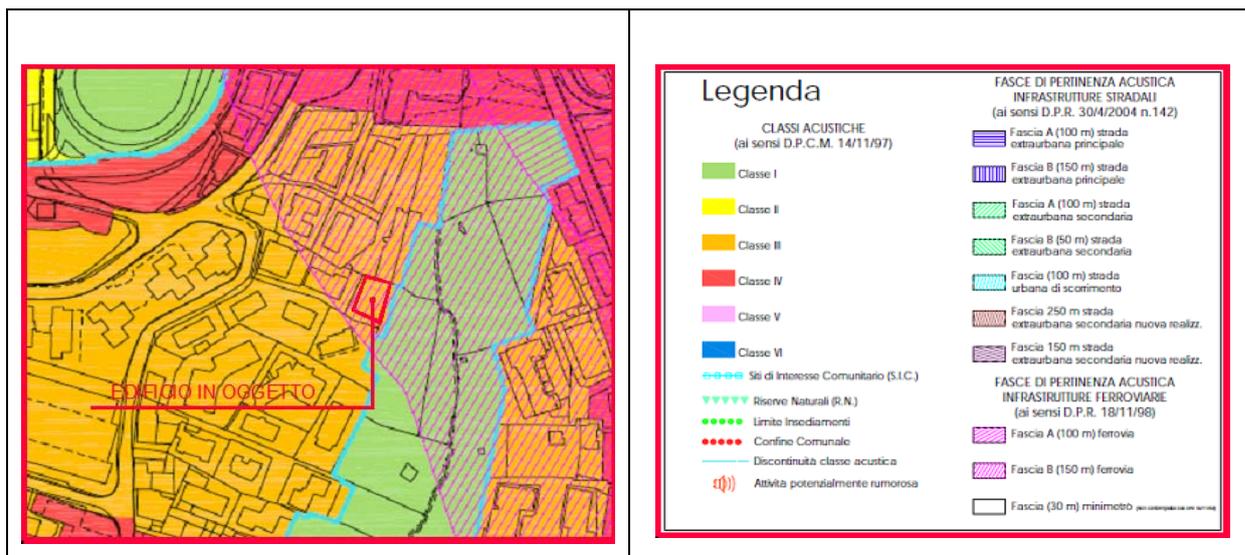
Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali, artigianali né tantomeno industriali che alterino il clima acustico.

3.3 Caratteristiche del luogo in oggetto

Le caratteristiche generali della zona sono state già descritte nei precedenti paragrafi. Dai sopralluoghi effettuati durante le misure, si è potuto verificare come la zona sia di tipo residenziale con la presenza di numerosi edifici di tipo residenziale, di altri edifici adibiti ad uffici, alcuni dei quali oggi vuoti per lo spostamento di questi in altre zone della città e la presenza del parco Sant'Anna che caratterizza ancora di più la tipologia residenziale dell'intera zona. Nelle vicinanze non si notano attività commerciali ed artigianali rumorose.

3.4 Classificazione acustica

Allo stato attuale risulta essere stata approvata, dal comune di Perugia, la classificazione in zone acusticamente omogenee (zonizzazione acustica) prevista dal DPCM 1/3/91 e dalla legge 26.10.1995 n. 447.



Tab. 5 – Zonizzazione acustica

Dal Piano di zonizzazione acustica del Comune di Perugia, in considerazione delle caratteristiche urbanistiche della zona, l'area in oggetto, dove verrà realizzata la rotonda stradale, ricade in classe III:

CLASSE III: aree di tipo misto
<ul style="list-style-type: none"> • Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività industriali; • Aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

La zona in cui è edificato l'edificio è inserito nella fascia di pertinenza, Fascia B, per le infrastrutture ferroviarie, secondo il D.P.R. 18/11/98.

3.5 Valori limite

L'edificio è inserito in Classe III secondo la classificazione acustica di Perugia i cui limiti acustici sono quelli riportati in Tabella sotto:

CLASSE III: aree di tipo misto		
	Tempo di riferimento diurno (06-22)	Tempo di riferimento notturno (22-06)
Valori limite di emissione dB(A)	55	45
Valori limite di immissione dB(A)	60	50
Valori limite di qualità dB(A)	57	47

Tab. 6 – Valori limite classe IV – D.P.C.M. 14/11/97

La zona in cui è edificato l'edificio è inserito nella fascia di pertinenza, Fascia B, per le infrastrutture ferroviarie, secondo il D.P.R. 18/11/98, che fissa i valori limite assoluti di immissione del rumore prodotto dall'infrastruttura:

- 65 dB(A) Leq diurno, 55 dB(A) Leq notturno per gli altri ricettori all'interno della fascia B.

4 – PIANTA DEL LUOGO

In figura 1 viene mostrata l'ortofotocarta del terreno oggetto della presente relazione dove sono indicati i punti di misura; in figura 2 si propone l'orografia del territorio.



Fig. 1 - Ortofotocarta

Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

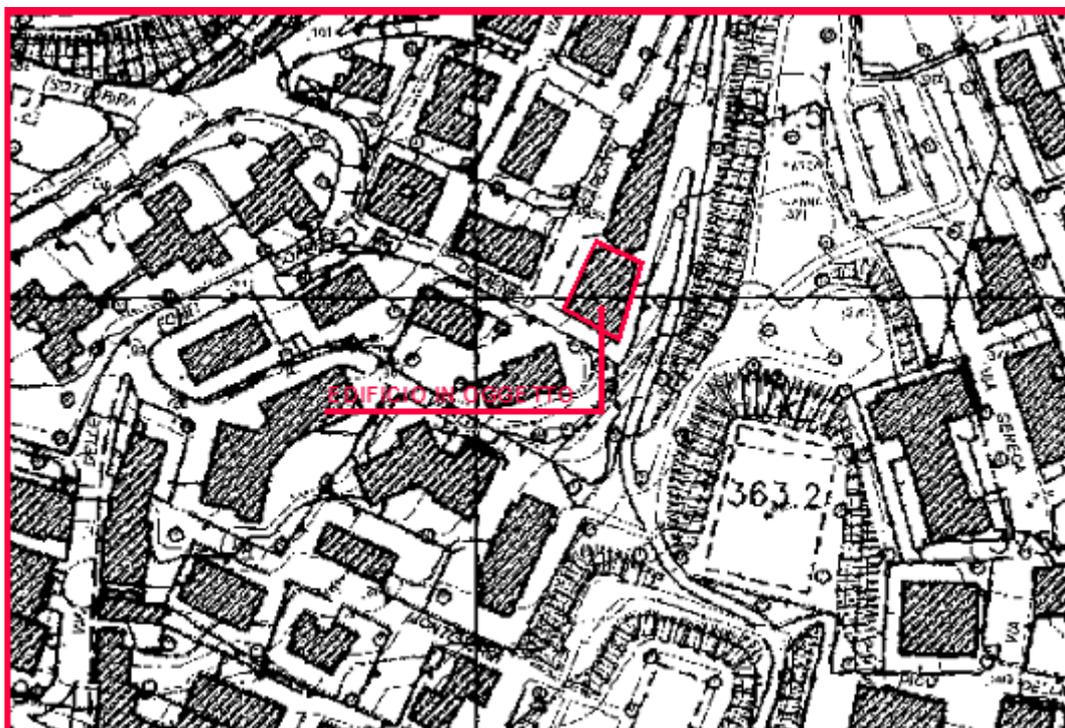


Fig. 2 - Orografia

5 – ESITO DELLE MISURE EFFETTUATE E CLIMA ACUSTICO

Al fine di stimare il clima acustico per verificare se la zona risulti essere idonea al cambio di destinazione d'uso dell'edificio a civile abitazione si è seguita una procedura atta a caratterizzare il clima acustico attuale dell'area in esame. La valutazione dei risultati mette in luce lo stato dei valori di rumore presenti sul territorio, prima che venga realizzato il nuovo insediamento, al fine di verificare l'ottemperanza di detti valori con quelli definiti dalla normativa vigente.

Per caratterizzare il clima acustico dell'area è stata condotta una campagna di misure, eseguite sia nel periodo di riferimento notturno che diurno, in orari significativi della giornata. Le misure hanno avuto una durata significativa per valutare il clima acustico della zona.

Nel dettaglio i passi eseguiti durante lo studio d'impatto acustico sono di seguito riportati:

- Misure fonometriche in sito;
- Determinazione del clima acustico attuale mediante misure fonometriche e loro valutazione in considerazione dello stato attuale in termini di edifici, di strade e flussi di traffico;
- Valutazione dei risultati;

5.1 Metodologia applicata

Poiché il clima acustico dell'area è condizionato prevalentemente dal traffico presente sulle strade vicine, si è pensato di effettuare i rilievi con metodologia spot.

La tecnica spot consiste nel rilevamento su ciascuna postazione di monitoraggio degli indicatori acustici principali, per campioni significativi di almeno 20 minuti consecutivi, scelti nell'ambito di determinate fasce orarie o intervalli di osservazione.

In particolare si è fatto riferimento agli intervalli riportati nella seguente tabella dalla quale si nota che tre di questi (I, II e IV) appartengono al periodo di riferimento diurno (06.00 – 22.00) e uno (III) a quello notturno (22.00-06.00); gli intervalli riportati in blu sono i periodi presi in considerazione:

I	II	III	IV
12.00 – 17.00	17.00 – 22.00	22.00 – 06.00	06.00 – 12.00

Tab. 7 – Periodi di osservazione in cui si è suddivisa la giornata

Questa tecnica di rilevamento ha reso possibile il rilevamento sia dei livelli sonori presenti che del traffico circolante sulle strade in diverse postazioni.

Il microfono del fonometro è stato posizionato a metri 1.50 dal suolo, ad almeno un metro da altre superfici interferenti (pareti ed ostacoli in genere).

La strumentazione di misura ed il software di elaborazione è la seguente:

Strumento	Costruttore	Modello	Serie/matricola
Fonometro	Larson Davis classe I	L&D 824 ISM	3640
Microfono	Larson Davis	L&D 2541	8289
Preamplificatore Mic		PRM902	3800
Calibratore	Larson Davis	Cal 200	5225
Software	Noise & Vibration Works		

Tab. 8 – Caratteristiche strumento di misura

La misura del livello equivalente della pressione sonora relativo al punto di misura e al periodo di riferimento diurno e notturno è stata eseguita realizzando, in accordo con il decreto 16/03/1998, una media energetica dei Leq rilevati durante le misure.

I rilevamenti sono stati effettuati in accordo con quanto previsto dalla normativa di settore utilizzando la "cuffia" antivento a protezione del microfono. Le condizioni meteorologiche erano ottimali in assenza di precipitazioni atmosferiche, di nebbia e neve e con velocità del vento inferiore ai 5 m/s. Il fonometro è

stato calibrato, prima e dopo ogni ciclo di misura. Le misure fonometriche sono state considerate valide se le due calibrazioni differivano al massimo di ± 0.5 dB.

Inoltre, nel corso delle rilevazioni fonometriche non sono state riscontrate componenti tonali e/o impulsive ed in bassa frequenza soggettivamente ed oggettivamente riconosciute.

Dunque in totale sono state individuate 2 postazioni di rilievo fonometriche, individuate con la lettera "P" in fig. 1; le misure sono state attivate tramite timer in modo che l'operatore era distante al momento dell'avvio della misura e sono state condotte assumendo come periodo di riferimento diurno/notturno. Le misurazioni sono state svolte il 05 agosto 2015; un riassunto delle misure viene riportato in tabella:

Tabella riassuntiva di alcune misurazioni 05 agosto 2015

Data	Periodo riferimento. Diurno /notturno	Rumore ambientale e/o residuo	Postazione	Leq in dB(A)
26/05/2014	Diurno	ambientale	1	55.9
26/05/2014	Diurno	ambientale	2	52.5
26/05/2014	Diurno	ambientale	1	54.0
26/05/2014	Diurno	ambientale	1	55.1
26/05/2014	Diurno	ambientale	2	53.9

Tab. 9 – Tabella riassuntiva delle misurazioni

5.2 Clima acustico attuale

Poiché la rumorosità dell'area è da attribuirsi prevalentemente al rumore di natura ambientale, al traffico stradale lungo le strade vicino, i valori dei livelli equivalenti di pressione sonora calcolati possono ritenersi valori di immissione e devono essere confrontati con i rispettivi valori limite fissati dalla legislazione per la classe III.

Le misure effettuate per verificare il livello di rumore presente allo stato attuale rilevano un clima acustico abbastanza tranquillo.

I valori rilevati, considerando le caratteristiche piano altimetriche della zona, l'ubicazione degli edifici attualmente presenti le strade e la ferrovia presente nelle vicinanze, sono valori che si attestano intorno ai 53,0 – 56,0 dB, che, tenendo in considerazione la classe acustica in cui è inserito l'edificio secondo il

Piano di zonizzazione acustica del Comune di Perugia, sono valori abbastanza contenuti, per il periodo di riferimento diurno. Infatti i valori rilevati rientrano pienamente entro i limiti previsti per la classe acustica di riferimento, classe III. Il passaggio del treno non comporta un aumento significativo del livello di rumore, anche perché la ferrovia FCU risulta essere comunque abbastanza distante. Il clima acustico quindi risulta essere nella parte anteriore verso Via Scarlatti influenzato principalmente dal traffico lungo Via Scarlatti e Via Fonti Coperte; sul retro invece tale sorgente contribuisce in maniera minore, facendo abbassare un po' i valori di pressione acustica.

Durante il periodo di riferimento notturno, quando il traffico diminuisce, il valore di pressione sonora diminuisce ulteriormente, con valori che rientrano pienamente entro i limiti previsti.

6 – CONCLUSIONI

Da quanto riportato si può evincere quanto segue.

Il progetto in oggetto consiste nella ristrutturazione di un edificio esistente con cambio di destinazione d'uso dei locali da ufficio a civile abitazione. Come detto prima al momento attuale l'edificio risulta essere vuoto, mentre prima i locali erano utilizzati dall'archivio di stato. L'edificio destinato a civile abitazione è quindi inserito in questo contesto, tranquillo da un punto di vista acustico, con la presenza di molti edifici già destinati a residenziale, alcuni ad uffici, anche se molti dei quali vuoti, visto lo spostamento di questi verso altre zone della città. Da segnalare poi la presenza sul retro degli edifici del Parco Sant'Anna che denota ancora di più la caratteristica di tranquillità della zona e della tipologia residenziale.

La rumorosità di origine stradale, sorgente di rumore che maggiormente incide sul clima acustico della zona, fa sì che:

- Nel punto di misura adiacente a Via Scarlatti si rilevano valori leggermente più elevati rispetto al punto di misura più interno, verso il Parco Sant'Anna, vista la posizione rispetto alla principale sorgente di rumore;
- I valori rilevati rientrano sia per il periodo di riferimento diurno che durante quello notturno entro i limiti di Legge;

La nuova realizzazione di alcuni appartamenti di civile abitazione fa aumentare così il numero di residenti. L'edificazione in questione non prevede l'insediamento di attività intrinsecamente rumorose

Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

per cui l'incremento della rumorosità ambientale è da attribuirsi essenzialmente all'aumento dei flussi stradali correlati con l'aumento della popolazione residente.

Tale incremento sia in termini di residenti che di traffico potrà contribuire in maniera minima all'aumento dei livelli equivalenti di pressione sonora nell'area.

Si ritiene quindi che il possibile incremento dei valori acustici dovuto all'aumento di transito dei nuovi residenti sia esiguo; per tale motivo tale incremento di traffico, inserito nel contesto di cui sopra, potrà contribuire in maniera minima all'aumento dei livelli equivalenti di pressione sonora nell'area.

In relazione a tutto quanto esposto si può affermare quanto segue:

- L'area in oggetto dal punto di vista dell'inquinamento acustico, è tranquilla, presentando valori di immissione entro i limiti previsti dalla normativa vigente;
- L'edificazione comporterà un lieve aumento del flusso veicolare nelle strade che interessano l'area senza però indurre ad un significativo aumento di livelli equivalenti ambientali di pressione sonora;
- Le nuove unità abitative, saranno sottoposti ad un clima acustico, non molto diverso da quello attuale e comunque con valori entro i limiti di Legge; l'intervento edilizio nell'area in esame quindi non avrà conseguenze negative sul clima acustico della zona.

In conclusione:

- tenuto conto del Piano di zonizzazione acustica del Comune di Perugia;
- considerate le caratteristiche della zona interessata;
- considerato dalle misure effettuate che il livello di pressione sonora risulta essere inferiore a quello limite per la zona;
- considerato le fonti di rumore principali;
- considerato la nuova destinazione d'uso dell'edificio esistente con l'aumento dei residenti e del traffico nelle strade vicine;
- considerato che il clima acustico dopo la realizzazione dell'edificio non subirà modifiche sostanziali;

si ritiene che la zona si presti al cambio di destinazione d'uso dell'edificio a residenziale, con la realizzazione di alcuni appartamenti, non provocando variazioni rispetto al clima acustico attuale, rispettando sia i limiti previsti dalla zonizzazione acustica, dal D.P.C.M. 1 Marzo 1991 e quelli previsti dal D.P.C.M. 14 Novembre 1997.

Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

ALLEGATI

- 1) Certificato di Tecnico Competente in Acustica dell'ing. Marco Tiecco
- 2) Fotocopia di documento di identità dell'ing. Marco Tiecco in corso di validità
- 3) Adempimenti in ordine alla Legge Quadro n. 447 del 26/10/1995 e successive integrazioni

Soc. Flu Test S.a.s.
Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia
Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448
e-mail info@fluproject.it

Autocertificazione del tecnico competente in acustica ing. Marco Tiecco

17 agosto 2015

Il sottoscritto Marco Tiecco, nato a Perugia il 14/12/1964 e ivi residente in via f.lli Pellas n. 26, dichiara di essere iscritto all'*Elenco dei Tecnici Competenti in Materia di Acustica Ambientale della Regione Umbria riconosciuti ai sensi dell'art. 2 della legge 447/95* a seguito di determinazione dirigenziale numero 10380 del 01/12/2004.

In fede

Ing. Marco Tiecco



Soc. Flu Test S.a.s.
Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia
Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448
e-mail info@fluproject.it

Oggetto : Adempimenti in ordine alla Legge Quadro n. 447 del 26/10/1995 e successive integrazioni.

Il Dott. Giuseppe Brunelli, in qualità di Legale Rappresentante della **SOC. UNION S.R.L.**, con sede in Via Massarelli, 2 – Gubbio, informato dai tecnici incaricati, Dott. Ing. Mario Lucarelli e Dott. Ing. Marco Tiecco, degli obblighi derivanti dalla Legge vigente in materia di acustica, si impegna a porre in essere tutti gli accorgimenti e le soluzioni tecniche tendenti a contenere e ad abbattere le emissioni sonore derivanti dall'esercizio delle attività che impiegano sorgenti di rumore che verranno emanate dai competenti Enti Territoriali.

17 agosto 2015

Il Legale Rappresentante

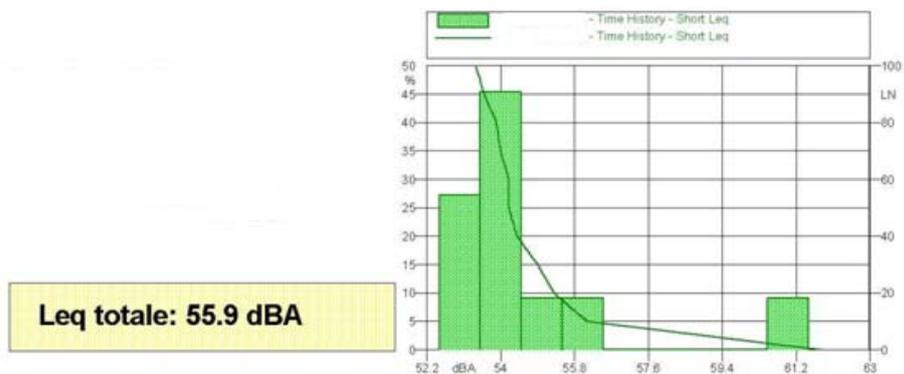
Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

Nome misura: Union S.r.l.
Luogo: Via Scarlatti - Perugia
Data: 05/08/2015
Posizione: P1
Periodo di riferimento: diurno
Valore dB: 55,9



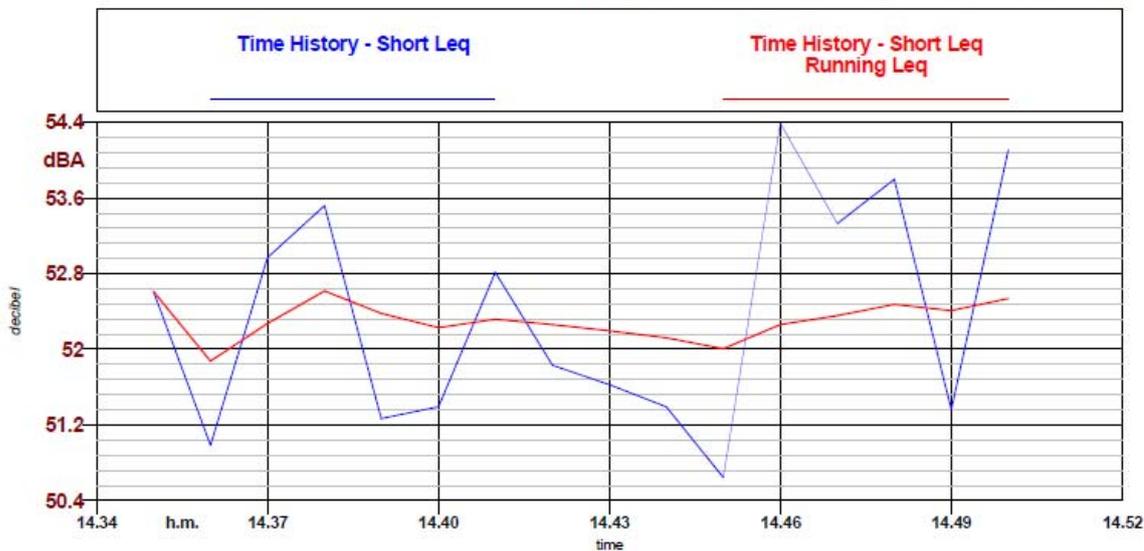
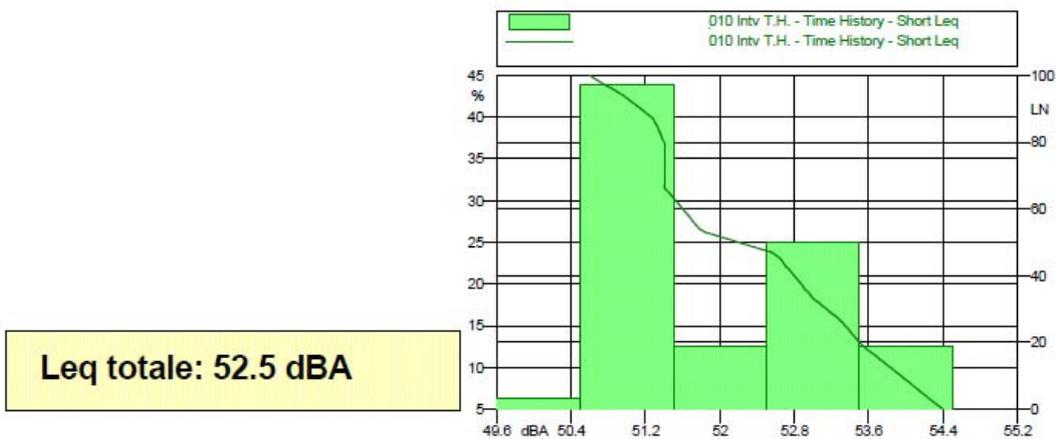
Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

Nome misura: Union S.r.l.
Luogo: Via Scarlatti - Perugia
Data: 05/08/2015
Posizione: P2
Periodo di riferimento: diurno
Valore dB: 52,5



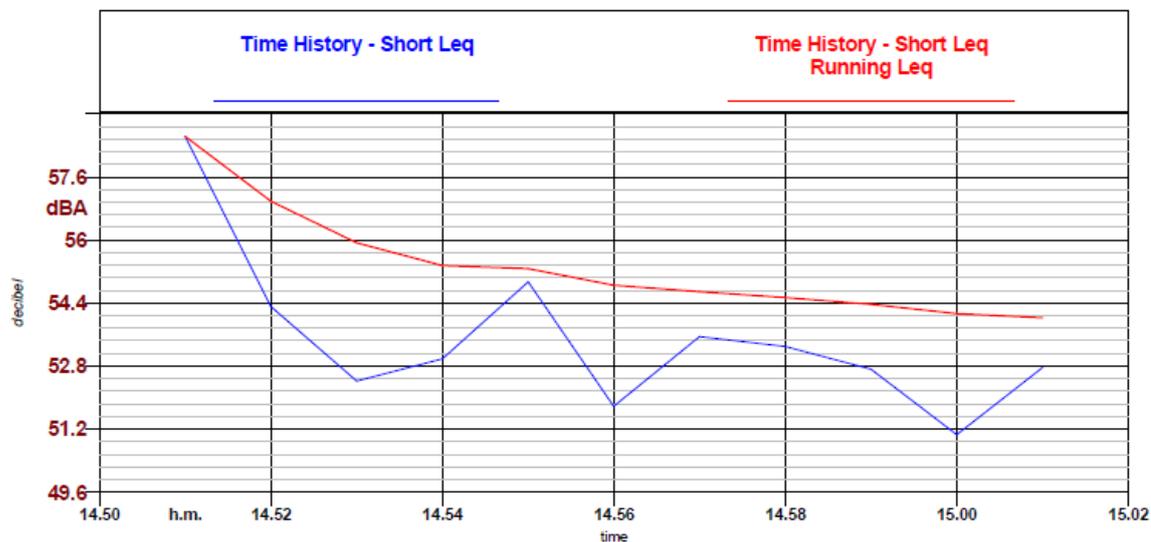
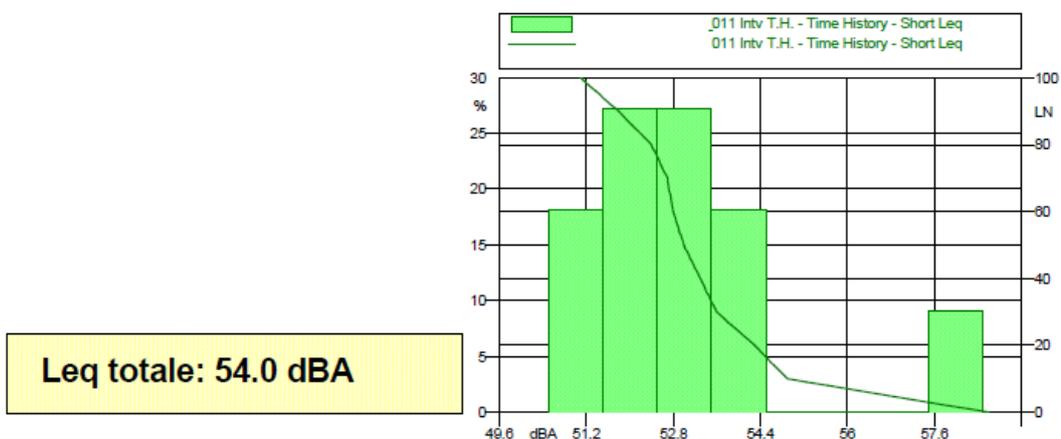
Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

Nome misura: Union S.r.l.
Luogo: Via Scarlatti - Perugia
Data: 05/08/2015
Posizione: P1
Periodo di riferimento: diurno
Valore dB: 54,0



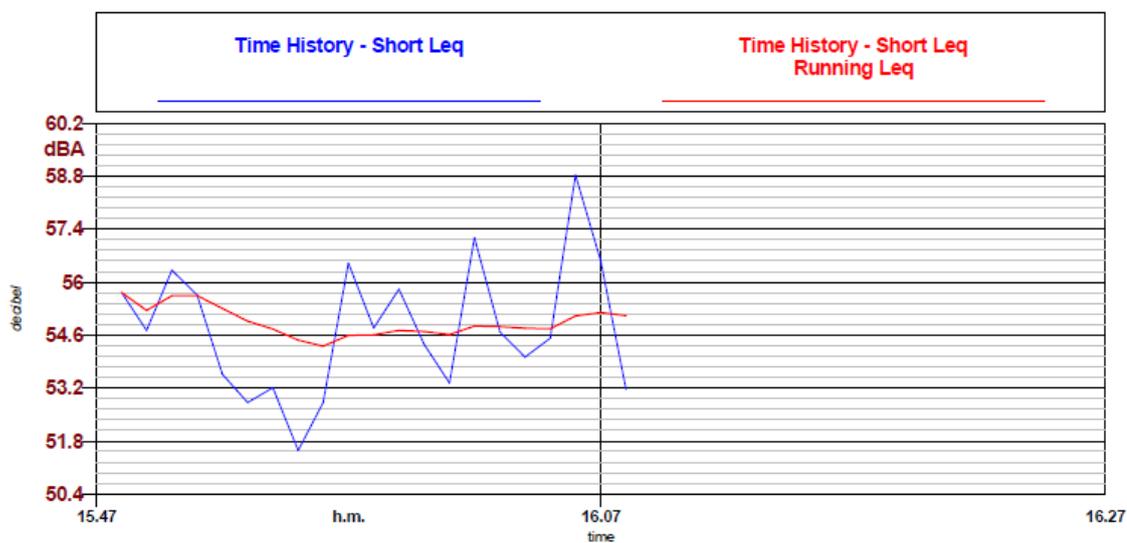
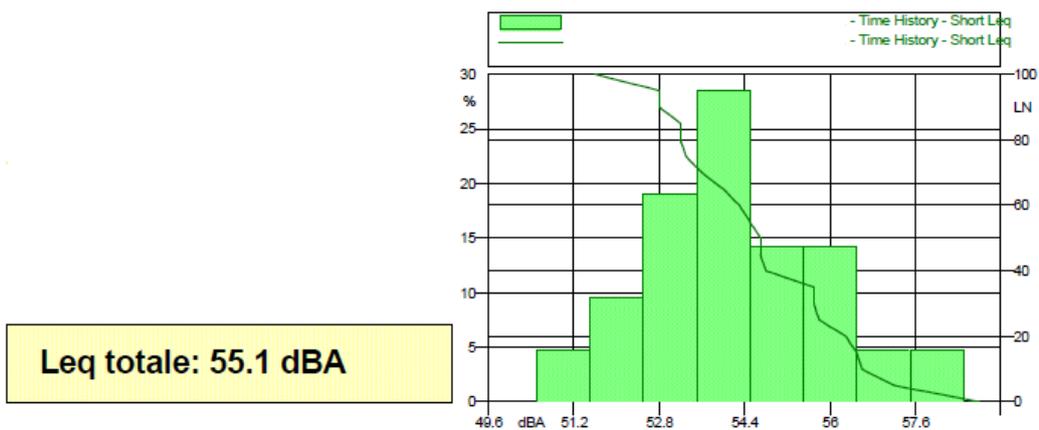
Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

Nome misura: Union S.r.l.
Luogo: Via Scarlatti - Perugia
Data: 05/08/2015
Posizione: P1
Periodo di riferimento: diurno
Valore dB: 55,1



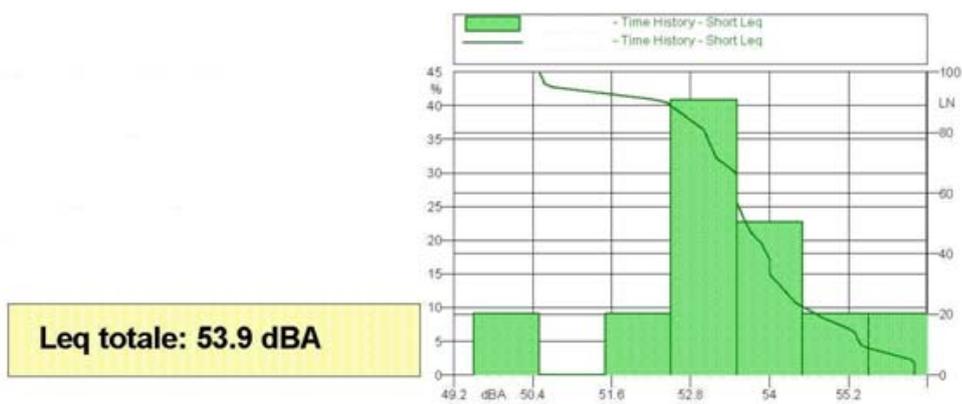
Soc. Flu Test S.a.s.

Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia

Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448

e-mail info@fluproject.it

Nome misura: Union S.r.l.
Luogo: Via Scarlatti - Perugia
Data: 05/08/2015
Posizione: P2
Periodo di riferimento: diurno
Valore dB: 53,9



Soc. Flu Test S.a.s.
Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia
Tel. 075.5849121 - Fax. 075 5847448
e-mail info@fluproject.it

SIT

SERVIZIO DI TARATURA IN ITALIA
Italian Calibration Service



CENTRO DI TARATURA 163

Calibration Centre

Spectra Srl

Laboratorio di Acustica

039 613321



Via Belvedere, 42
Arcore (MB)
Area Laboratori

039 6133235
spectra@spectra.it
www.spectra.it

ESTRATTO DEL CERTIFICATO DI TARATURA N. 6721

Extract of Calibration Certificate No. 6721

Data di Emissione 2011/04/17

Date of Issue

Destinatario Sdei Ing. Sandro

Addressee Via Spoleto, 38
Foligno (PG)

Condizioni ambientali durante la misura

Environmental parameters during measurements

Pressione 998,1 hPa \pm 0,5 hPa (rif. 1013,3 hPa \pm 120,5 hPa)
Temperatura 23,6 °C \pm 1,0 °C (rif. 23,0 °C \pm 3,0 °C)
Umidità Relativa 35,6 UR% \pm 3 UR% (rif. 47,5 UR% \pm 22,5 UR%)

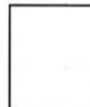
Strumenti sottoposti a verifica

Instrumentation under test

Strumento	Costruttore	Modello	N°Serie/Matricola
Fonometro	LARSON DAVIS	L&D 824	3311
Microfono	LARSON DAVIS	L&D 2541	8289
Preamplificatore	LARSON DAVIS	L&D PRM902	3800

Il Responsabile del Centro
Head of the Centre

Emilio Caglio



Soc. Flu Test S.a.s.
Via Madonna Alta, 138, 06128 Perugia
Tel. 075.5849121 – Fax. 075 5847448
e-mail info@fluproject.it

24/06/2015

Timbro e Firma

Dott. Ing. Mario Lucarelli



Dott. Ing. Marco Tiecco



GEOLOGI ASSOCIATI

di Fausto Pelicci Gloria Ruspi & Giacomo Schirò

Via della Piaggiola N. 152
06024 - Gubbio (PG)
Tel 075/9221055
Fax 075/9223750
P.I. 02963080540

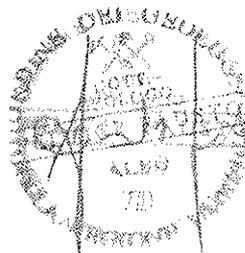
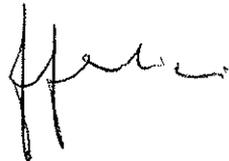
Committente: SOC. UNION S.R.L.

Intervento: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLA PARTE OPERATIVA DEL PRG PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DA "SERVIZI GENERALI" A "RESIDENZA" DI UN IMMOBILE UBICATO A PERUGIA IN VIA SCARLATTI.

Località: PERUGIA (PG)

Elaborato: Relazione di fattibilità ambientale

Ing. Fausto Pelicci



Descrizione/Modifica	Numero	Codice documento	Data
Emissione	0	GA03915	ottobre 2015

PREMESSA

E' stato eseguito uno studio per verificare le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dei terreni interessati dal progetto in esame.

Lo studio è svolto nell'ambito del PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLA PARTE OPERATIVA DEL PRG PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DA "SERVIZI GENERALI" A "RESIDENZA" DI UN IMMOBILE UBICATO A PERUGIA IN VIA SCARLATTI.

In assenza di variazioni strutturali degli immobili, in accordo con gli altri progettisti, si è deciso di non eseguire specifiche indagini geognostiche in sito, ma si è fatto riferimento alle informazioni bibliografiche reperite ponendo particolare attenzione ai vincoli di natura geologica s.l. e alle caratteristiche sismiche del sito.

Lo studio è stato realizzato in conformità a con quanto prescritto dal D.M. 14.01.08.

Normativa di riferimento:

- AGI: "Raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche".
- Ordinanza del Presidente del Consiglio n°3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica". DGR 15 giugno 2003, n. 852 "Approvazione classificazione sismica del territorio regionale dell'Umbria".
- Decreto ministeriale (infrastrutture) 14 gennaio 2008, "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
- Regolamento Regionale Umbria, 12 novembre 2008, n.9 "Disciplina di attuazione dell'art. 12, comma 1, lettere a) e d-bis) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 (Norme per l'attività edilizia) - Criteri per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative all'edificazione".
- Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, "Istruzioni per l'applicazione delle «Nuove norme tecniche per le costruzioni» di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008".
- Delibera della Giunta Regionale, 8 marzo 2010, n.377 "Criteri per l'esecuzione degli studi di microzonazione sismica".
- Delibera della Giunta Regionale, 18 settembre 2012, n. 1111 "Aggiornamento della classificazione sismica del territorio regionale dell'Umbria".
- Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate".
- Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2 "Norme regolamentari attuative della Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)".

Sommario

1. CARATTERIZZAZIONE E MODELLAZIONE GEOLOGICA DEL SITO	4
1.1 INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO.....	4
1.2 INQUADRAMENTO GEOLOGICO-TETTONICO	6
1.3 INQUADRAMENTO STRATIGRAFICO.....	7
1.4 INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO.....	8
1.5 INQUADRAMENTO IDROGRAFICO ED IDRAULICO.....	8
1.6 CARATTERISTICHE SISMICHE.....	10
1.6.1 PERICOLOSITA' SISMICA.....	10
1.6.2 MICROZONAZIONE SISMICA.....	12
2. PERICOLOSITA' GEOLOGICA.....	16
3. VINCOLI DI NATURA PAESSAGGISTICA	17
4. CONCLUSIONI.....	19
CARTA TOPOGRAFICA D'ITALIA	20

1. CARATTERIZZAZIONE E MODELLAZIONE GEOLOGICA DEL SITO

1.1 INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO

La zona in esame è cartografata nella Carta Topografica d'Italia IGM al Foglio 122 II-NE (PERUGIA) ed è posta all'interno della Città di Perugia sulle pendici dell'omonimo Colle.



Figura 1: Vista 3D da Google Earth

In particolare l'intervento è ubicato a Sud del Centro Storico al di fuori dei limiti delle cinte murarie che nelle varie epoche sono sorte a difesa della Città.

L'edificio è posto al margine del Parco di Sant'Anna che è stato realizzato su quello che resta dell'impluvio del Fosso Sant'Anna, il cui tracciato è oggi completamente sotterraneo e posto al di sotto del piano di calpestio. La morfologia pregressa è stata in parte nascosta dai numerosi terrazzamenti antropici che si sono susseguiti nel tempo e nello spazio, ma l'impluvio è ancora facilmente distinguibile a causa delle elevate pendenze che sono riscontrabili risalendo verso l'area di Santa Giuliana e sia nel lato opposto verso le zone di Corso Cavour/Borgo XX Giugno.

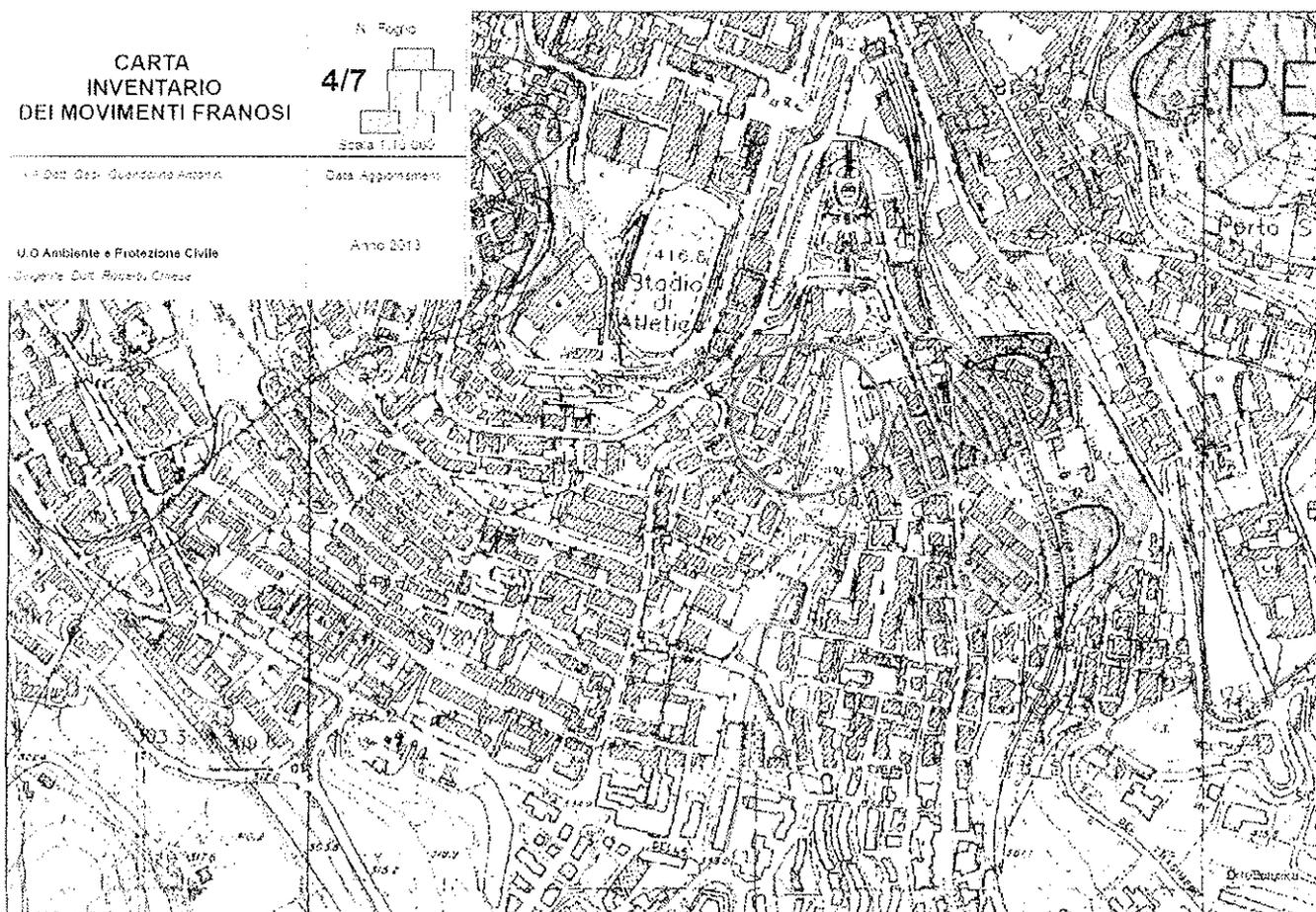
L'edificio è stato realizzato con accessi su due diversi piani a causa dei dislivelli che si hanno

tra il piano del parco e quello di via Scarlatti. Le quota altimetrica di riferimento è di circa 380 m. slm..

La combinazione delle elevate pendenze, di alternanze di materiali a granulometria variabile e della presenza di ricche falde sotterranee hanno generato nel tempo numerosi fenomeni franosi lungo le pendici del Colle di Perugia, interessando anche zone già consolidate dalla presenza antropica.

Per un'analisi di quanto storicamente conosciuto per la zona in esame si è fatto riferimento alle cartografie tematiche IFFI, PAI così come elaborate ed contenute nel PRG Parte Strutturale del Comune di Perugia (allegato in calce) e non hanno evidenziato la presenza di elementi geomorfologici di instabilità interagenti con il terreno di progetto.

Anche il sopralluogo effettuato non ha mostrato elementi significativi che possano precludere quanto previsto.



1.2 INQUADRAMENTO GEOLOGICO-TETTONICO

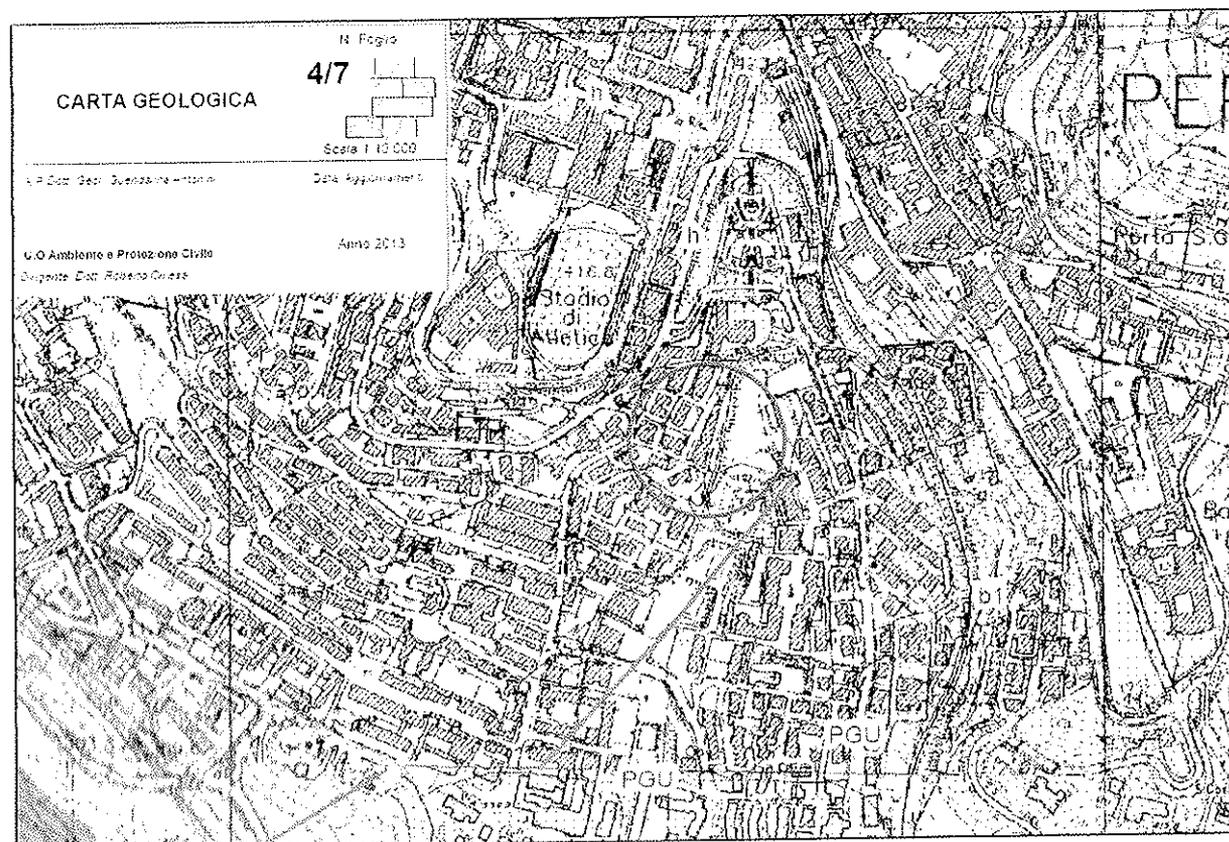
In generale nell'Appennino Centrale l'assetto geologico attuale è frutto di due principali fasi tettoniche: un campo di stress regionale compressivo iniziato nel Miocene Sup. e una fase tettonica tensionale plio-pleistocenica che ha determinato ribassamenti nelle successioni sedimentarie lungo faglie dirette.

Strutture anticlinali quali i Massicci Perugini (M. Tezio, M. Malbe) o il Monte Subasio sono una significativa evidenza geologica e geomorfologica delle vicende tettoniche che hanno interessato il territorio umbro. Tali strutture (horst) si sono formate durante le fasi tettoniche compressive, per poi essere dislocate nella fase tensionale.

Le depressioni (graben) che si sono formate in fase distensiva, sono state riempite da potenti spessori di depositi continentali (detriti, depositi fluvio-lacustri, alluvioni, etc.).

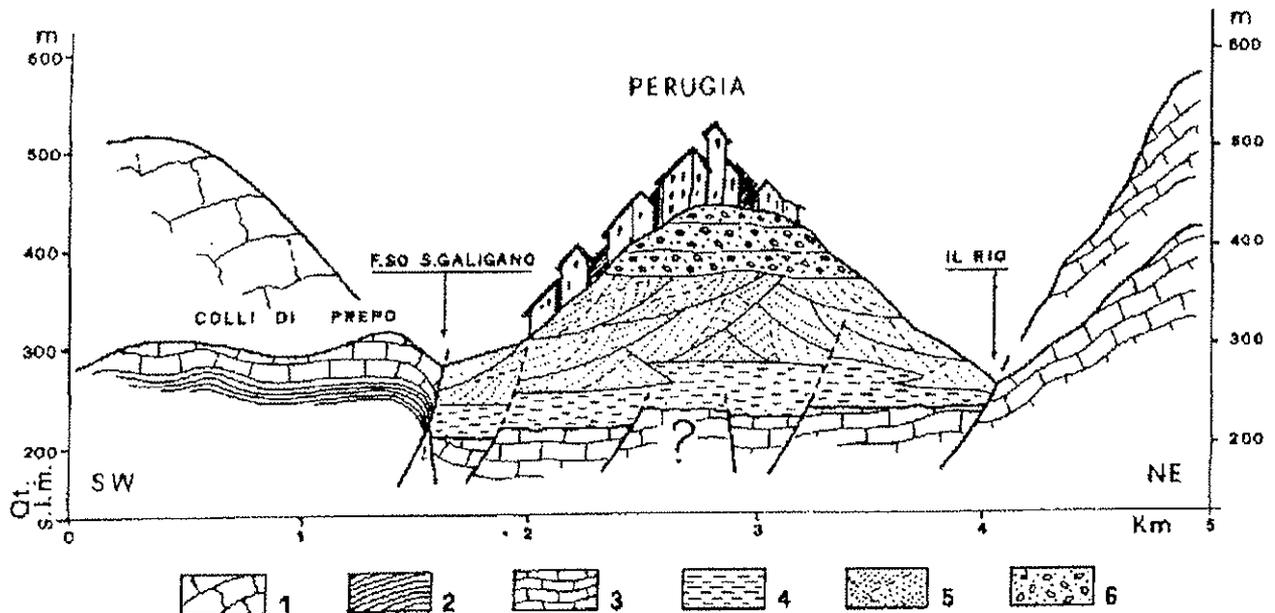
I depositi naturali affioranti nel sito di progetto appartengono all'ambiente di delta fluviale, formatosi nella fase in cui il Paleo-Tevere scaricava le proprie acque nel Lago Tiberino.

Su tale paleodelta si è sviluppato il centro storico della Città di Perugia. L'azione antropica ha poi prodotto importanti terrazzamenti e riporti che hanno in parte occultato le morfologie e gli affioramenti naturali. La successiva Carta mostra uno stralcio della Carta Geologica a corredo del PRG in cui sono evidenziate solo le coltri antropiche più potenti.



 Coltre eluvio-colluviale  Sintema di Perugia  Faglia

In figura 2 è invece riportato lo schema del Paleodelta in cui si può riconoscere il "tassello", ovvero i depositi prevalentemente conglomeratici che occupano il top della struttura sedimentaria e che rappresentano probabilmente anche il terreno in situ.



Sezione geologica schematica attraverso il centro abitato di Perugia. Legenda: Basamento prepliocenico costituito da: 1) rocce prevalentemente calcaree; 2) rocce calcareo/marmose e marni; 3) rocce marnoso/arenacee. 4) depositi minuti limo/argillosi; 5) depositi misti prevalentemente limo/sabbiosi; 6) depositi grossolani (sabbie e banchi conglomeratici).

Figura 2: schema del paleodelta del Colle di Perugia (C. Cattuto e L. Gregori, Bollettino Soc. Geo. Ital., 1988)

1.3 INQUADRAMENTO STRATIGRAFICO

In assenza di specifiche indagini, la stratigrafia è stata determinata sulla base dei dati raccolti e del sopralluogo effettuato.

I terreni di progetto sono appartenenti essenzialmente al Sintema di Perugia, con locali terrazzamenti e riporti antropici generalmente costituiti da materiali naturali rimaneggiati.

Il Sintema di Perugia è caratterizzato dalla presenza di un deposito prevalentemente conglomeratico che affiora soprattutto nelle porzioni alte del Colle (il "tassello").

La matrice del deposito è variabile sia in quantità (da scarsa ad abbondante), che in tipologia granulometrica (da limo-argillosa a prevalentemente sabbiosa). Generalmente si ha un aumento delle componenti fine scendendo di quota dalla sommità del Colle così come schematizzato nella precedente figura 2, ma è possibile trovare orizzonti argillo-limosi anche nelle zone più elevate.

Non è rilevabile la presenza di bedrock roccioso, che risulta posto sicuramente a profondità maggiore di 20 metri dal p.c..

1.4 INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

I depositi continentali che compongono il rilievo collinare presenta una significativa componente grossolana che gli conferisce una permeabilità variabile, ma generalmente elevata laddove la matrice fine sia subordinata e la circolazione non abbia generato una forte cementazione dei grani.

Laddove siano delimitati alle base da materiali più fini o dal tetto del bedrock, essi sono sede di acquiferi di discrete potenzialità, che possono emergere come sorgenti perenni o temporanee laddove le condizioni topografiche lo permettono.

Durante il sopralluogo non è stato possibile effettuare misurazioni in pozzi privati per la determinazione della quota della falda sotterranea. Nell'area di Sant'Anna sono ancora oggi visibili alcune fonti.

In generale sulla base dei rilievi e delle considerazioni generali sull'idrogeologia dei luoghi, si può ipotizzare che la falda nel tratto di progetto sia almeno a quote maggiori di 2.0 m dal p.c..

Nei tratti in crinale o laddove si è lontani dagli impluvi o dalle fonti questa è probabilmente posta ad una quota più profonda (>4.0 m dal p.c.).

1.5 INQUADRAMENTO IDROGRAFICO ED IDRAULICO

L'opera oggetto di interesse è sita all'interno del Bacino Idrografico del Fiume Tevere.

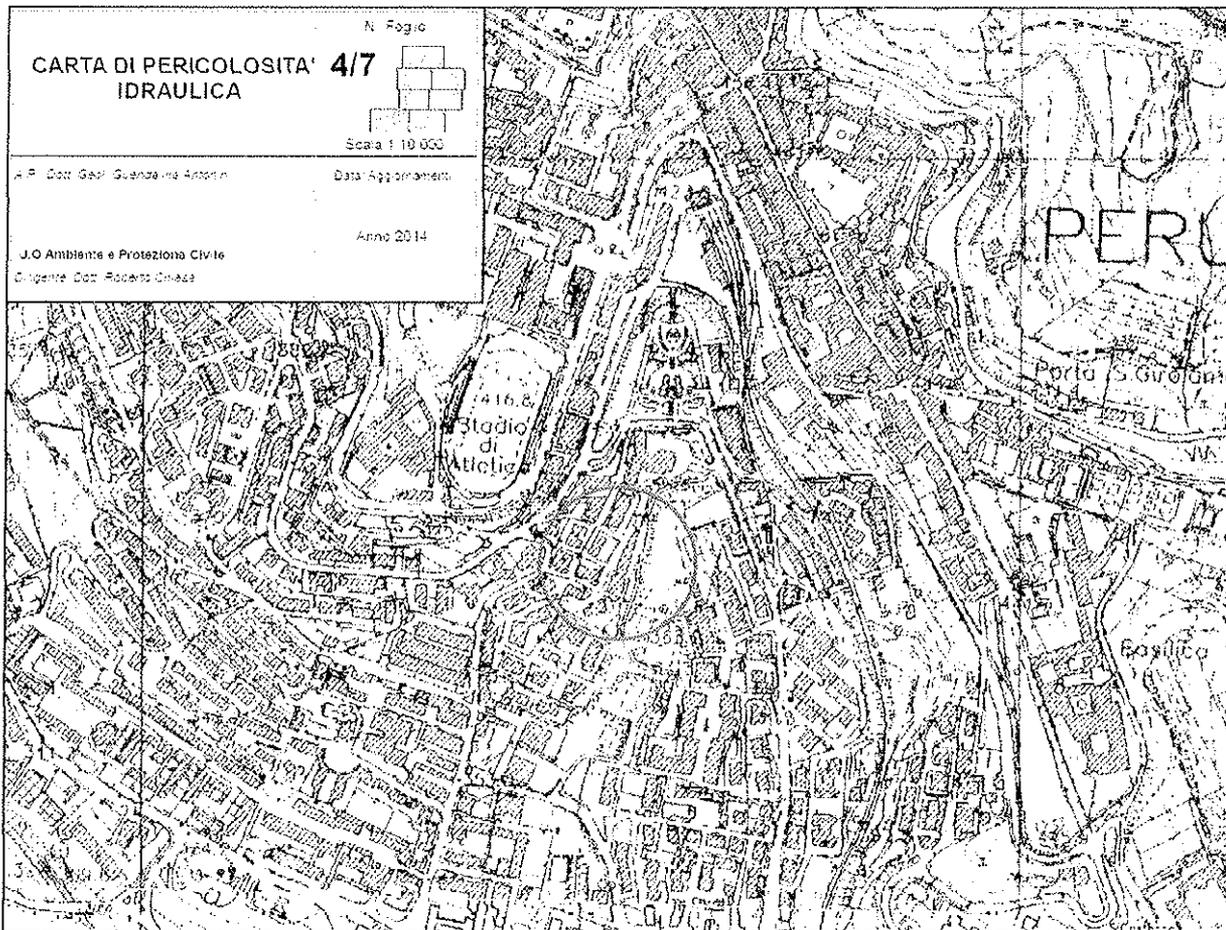
Il Colle di Perugia è caratterizzato da una serie di fossi e corsi d'acqua che si dipartono con un pattern centrifugo dalla sommità verso le aree circostanti.

Più in particolare il sito in questione è posto nel bacino idrografico del F.so Sant'Anna che, come detto, ad oggi non è più visibile: il suo alveo è stato sostituito da gallerie artificiali e condotte e risulta in certi punti posto anche a più di cinque metri dal piano campagna attuale.

Le acque zenitali sono oggi raccolte dal sistema di tombini e caditoie antropiche che indirizza le piogge all'interno della rete fognaria.

Per valutare la presenza di elementi di pericolo collegati ai corsi d'acqua si è ricorsi all'esame degli studi idraulici allegati al PRG di Perugia. In particolare alla "Carta di Pericolosità idraulica" scaricabile dal sito istituzionale e recentemente aggiornata.

L'esame della cartografia ha evidenziato che per l'area di interesse non ci sono rischi di natura alluvionale essendo appunto "sepolto" il reticolo idrografico.



Reticolo idrografico

1.6 CARATTERISITICHE SISMICHE

1.6.1 PERICOLOSITA' SISMICA

Con Delibera Giunta Regionale del 18 settembre 2012 n. 1111 (pubblicata nel SO n. 3 del BUR n. 47 del 3/10/2012) è stata rivista la classificazione sismica dell'intero territorio della Regione Umbria.

In base alla Nuova Classificazione sismica (in vigore dal 2 novembre 2012) il Comune di Perugia è riclassificato come zona sismica di II categoria (O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003). Il valore di a_g , espresso come frazione dell'accelerazione di gravità g , da adottare nella zona sismica II è di massimo 0.25g e più in particolare per il Comune di Perugia è indicata 0.230799g.

L'analisi della Cartografia relativa alla Zonazione Sismogenetica ZS9 (2004) evidenzia che l'area di progetto ricade nella Zona 920, al margine con la Zona 919.

La zona 920 presenta le seguenti caratteristiche estratte dalla Tabella 1 del Rapporto Conclusivo:

Zona	N°eventi Md>2.0	N°eventi Md>2.5	N°eventi Md>3.0	Magnituda massima (Md)	Classe di profondità (km)	Profondità efficace (km)
920	296	201	39	4.6	5-8	6*

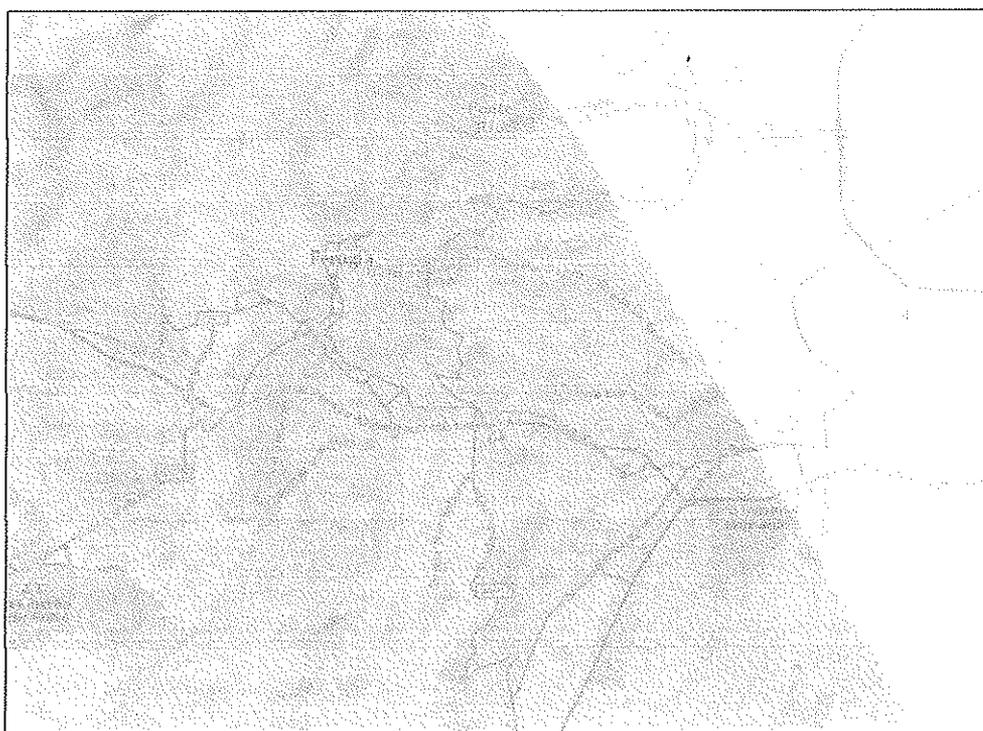


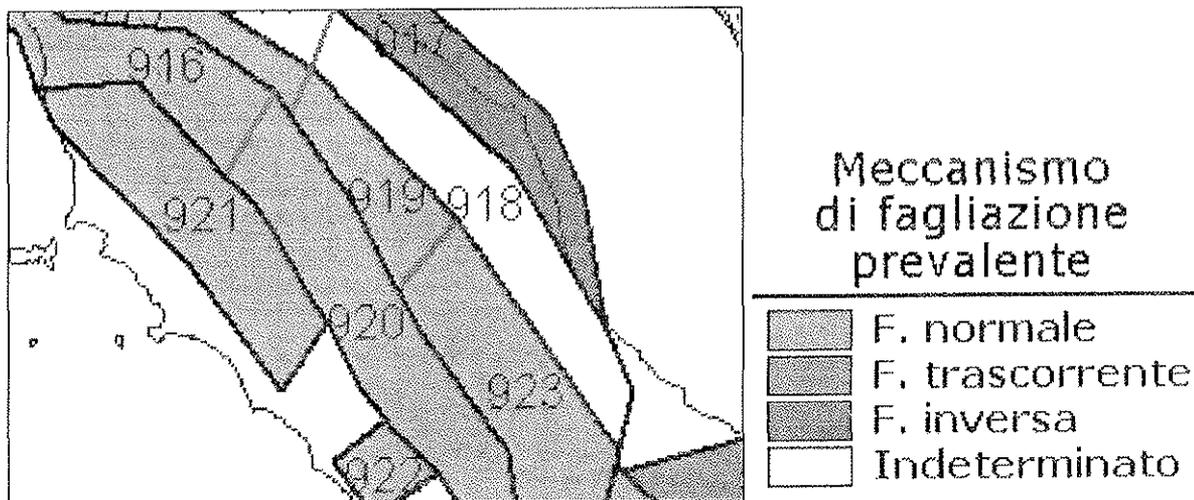
Figura 3: estratto da Zone Sismogenetiche ZS9 dell'INGV (920 – 919)

Successivi approfondimenti del gruppo di lavoro INGV ha presentato differenti valori di magnitudo massima per le zone.

Tali valori sono stati rappresentati nella successiva tabella, nella quale la colonna 10 presenta il valore cautelativo di riferimento.

In particolare nella zona **920 (Val di Chiana- Ciociaria)** sono previste magnitudo massime attese (MW [Magnitudo momento sismico]) pari a **6.14**.

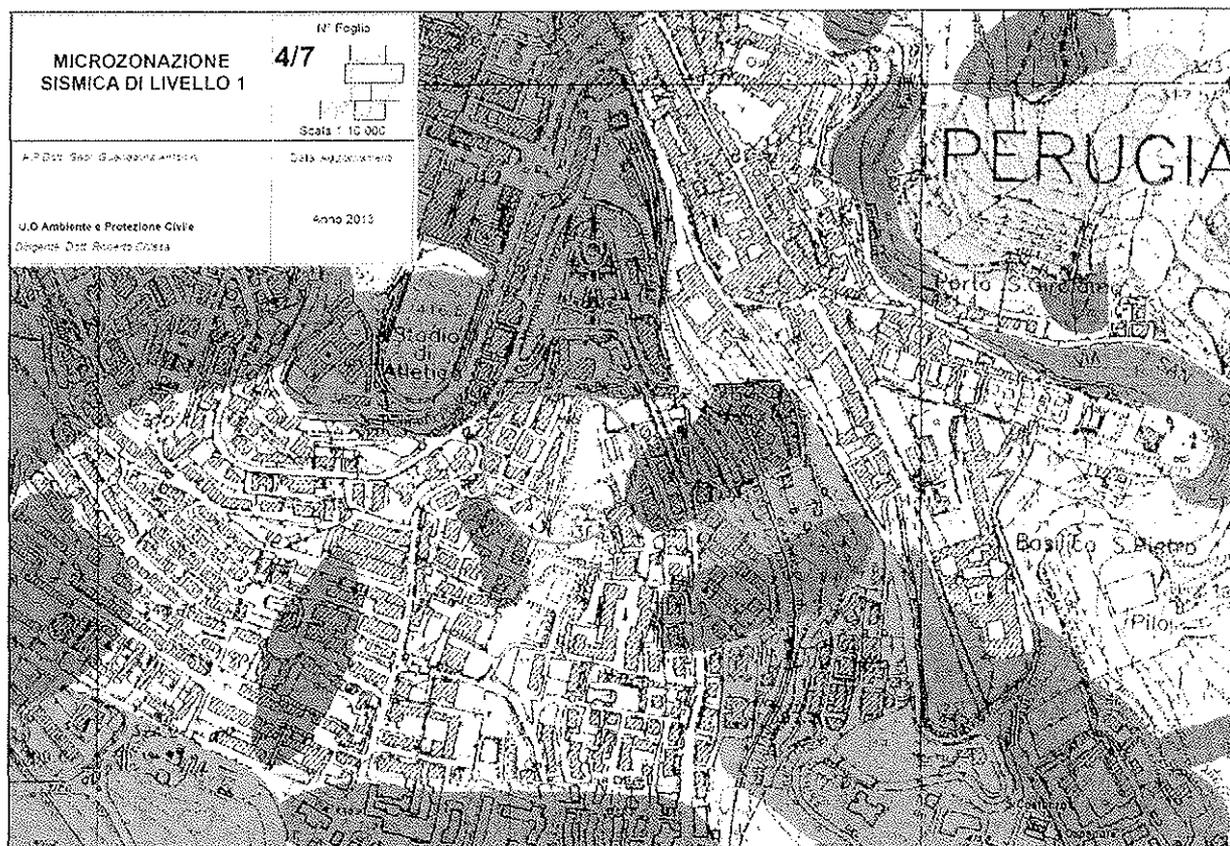
L'analisi del meccanismo di fagliazione prevalente indica, che l'Appennino centrale è caratterizzato dal prevalere di faglie di tipo normale (diretto).



1.6.2 MICROZONAZIONE SISMICA

LIVELLO 1

Gli studi di microzonazione condotti per la città di Perugia riguardano il nucleo del centro storico e l'area attigua in cui è ricompresa anche l'area di interesse. L'opera oggetto di studio è censita nella zona 12Z ovvero *zona dei depositi delle unità sintemiche non diversamente classificate*.



-  3Z - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana
-  4Z - Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)
-  7Z - Zona di fondovalle con depositi alluvionali
-  8Z - Zona pedemontana di falda di detrito e cono di deiezione
-  10Z - Zona con travertini
-  12Z - Zona dei depositi delle unità sintemiche non diversamente classificate

Nella tavola MOPS l'area è cartografata come zona in cui affiorano depositi del Sintema di Perugia con spessori da 30 metri a 60 metri e al quale a seguito degli studi condotti è stato attribuito un picco principale di amplificazione tra 0.5s-1.5s. Nella classificazione delle aree con criterio di amplificazione decrescente tale aree per i valori attribuiti risulta essere prossima ad aree non amplificanti.

MOPS CARTA DELLE ZONE A COMPORTAMENTO SISMICO OMOGENEO



- Ubicazione stazione sismica
- Ubicazione indagine downhole
- Ubicazione punto di modellazione su profilo
- Ubicazione misura di rumore sismico
- profilo con punti di modellazione

Estendibilità dei risultati delle risposte sismiche locali per periodi di 0.1s-0.7s (10hz-1.3hz) in ordine di priorità decrescente

- Area di utilizzo dello spettro specifico di sito derivante da misure sismometriche
- Area di utilizzo dello spettro specifico di sito derivante da modellazione numerica
- Area di utilizzo, all'intorno di down-hole, riferibile a spettro specifico di sito derivante dalle misure sismometriche
- Area di utilizzo, all'intorno di down-hole, riferibile a spettro specifico di sito derivante dalla modellazione numerica
- Area di utilizzo dello spettro specifico di sito derivante da modellazione numerica applicabile al di sotto delle coperture
- Area di utilizzo dello spettro specifico di sito derivante da

Aree a comportamento sismico omogeneo con amplificazione decrescente dall' alto in basso

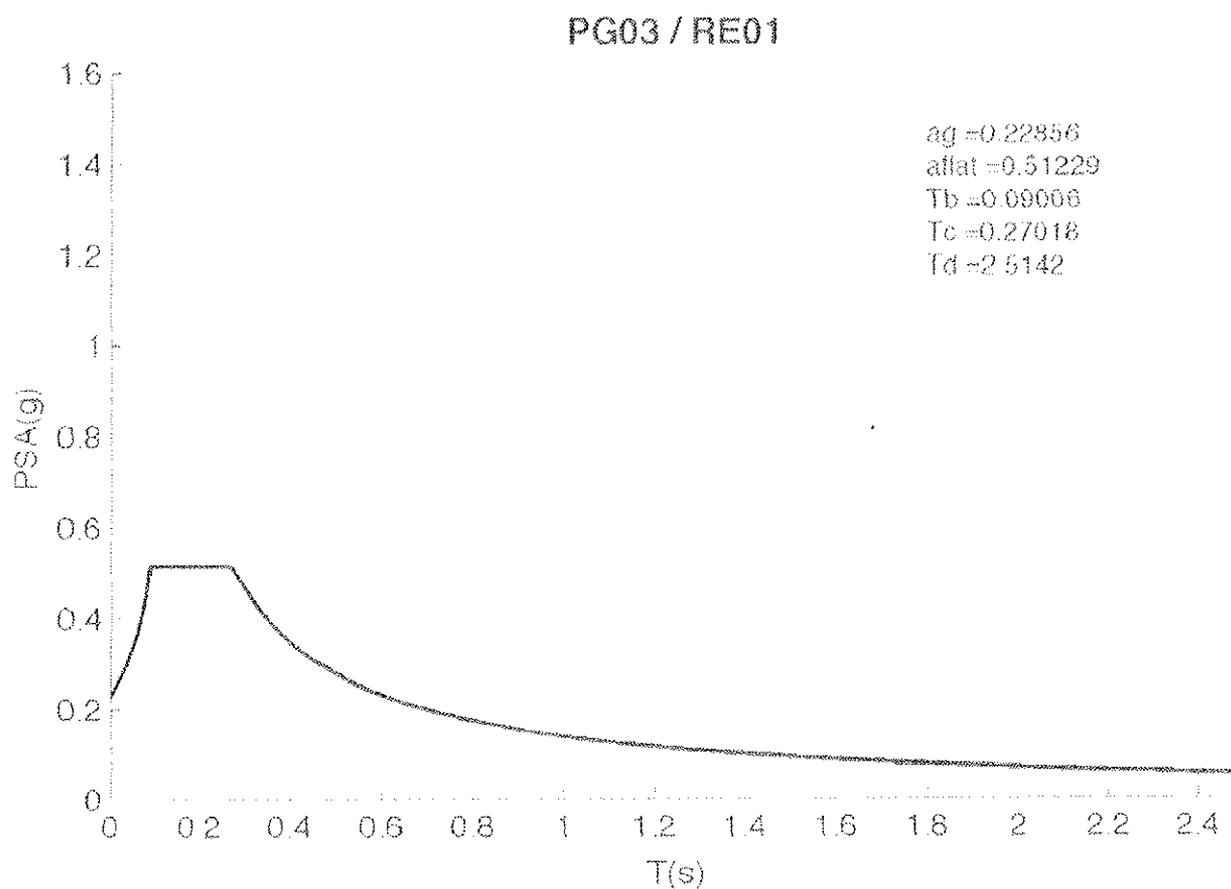
- Depositi antropici sopra la coltre eluvio-colluviale
- Litofacies di Pian di Massiano e depositi alluvionali ad essa sovrapposti
- Depositi antropici, depositi di frana, coltre eluvio-colluviale, depositi alluvionali
- Depositi eluvio colluviali e alluvioni spessori fino a 5m
- Depositi del Sintema di Perugia con spessori fino 30 metri (picco principale di amplificazione tra 0.1s-0.5s)
- Depositi del Sintema di Perugia con spessori da 30 metri a 60 metri (picco principale di amplificazione tra 0.5s-1.5s)
- Depositi del Sintema di Perugia con spessori oltre 60 metri (solo basse amplificazioni tra 0.5s-1.5s)

LIVELLO 2

Nella carta di MICROZONAZIONE SISMICA la zona di interesse ricade nel perimetro cartografato come AREA 7. Si tratta di depositi sintemici, con spessori complessivi da 30 metri a 60 metri.

A tale classe a seguito degli studi condotti è stato attribuito il seguente spettro di riferimento: spettro PG03:

Area 7-Spettro PG 03





- Ubicazione stazione sismica
- Ubicazione indagine downhole
- Ubicazione punto di modellazione su profilo
- Ubicazione misura di rumore sismico
- profilo con punti di modellazione

MICROZONE SISMICHE

□ Area 1

□ Area 2

■ Area 3

■ Area 4

■ Area 5

■ Area 6

□ Area 7

□ Area 8

Estendibilità dei risultati delle risposte sismiche locali per periodi di 0.1s-0.7s (10hz-1.3hz) con ordine di priorità decrescente

■ Area di utilizzo dello spettro specifico di sito derivante da misure sismometriche

■ Area di utilizzo dello spettro specifico di sito derivante da modellazione numerica

▨ Area di utilizzo, all'intorno di down-hole, riferibile a spettro specifico di sito derivante dalle misure sismometriche

▨ Area di utilizzo, all'intorno di down-hole, riferibile a spettro specifico di sito derivante dalla modellazione numerica

□ Area di utilizzo dello spettro specifico di sito derivante da modellazione numerica applicabile al di sotto delle coperture

□ Area di utilizzo dello spettro specifico di sito derivante da misurazione strumentale applicabile al di sotto delle coperture

2. PERICOLOSITA' GEOLOGICA

Il presente progetto si sviluppa sul versante destro dell'impluvio del F.so di Sant'Anna a Sud del Centro Storico di Perugia.

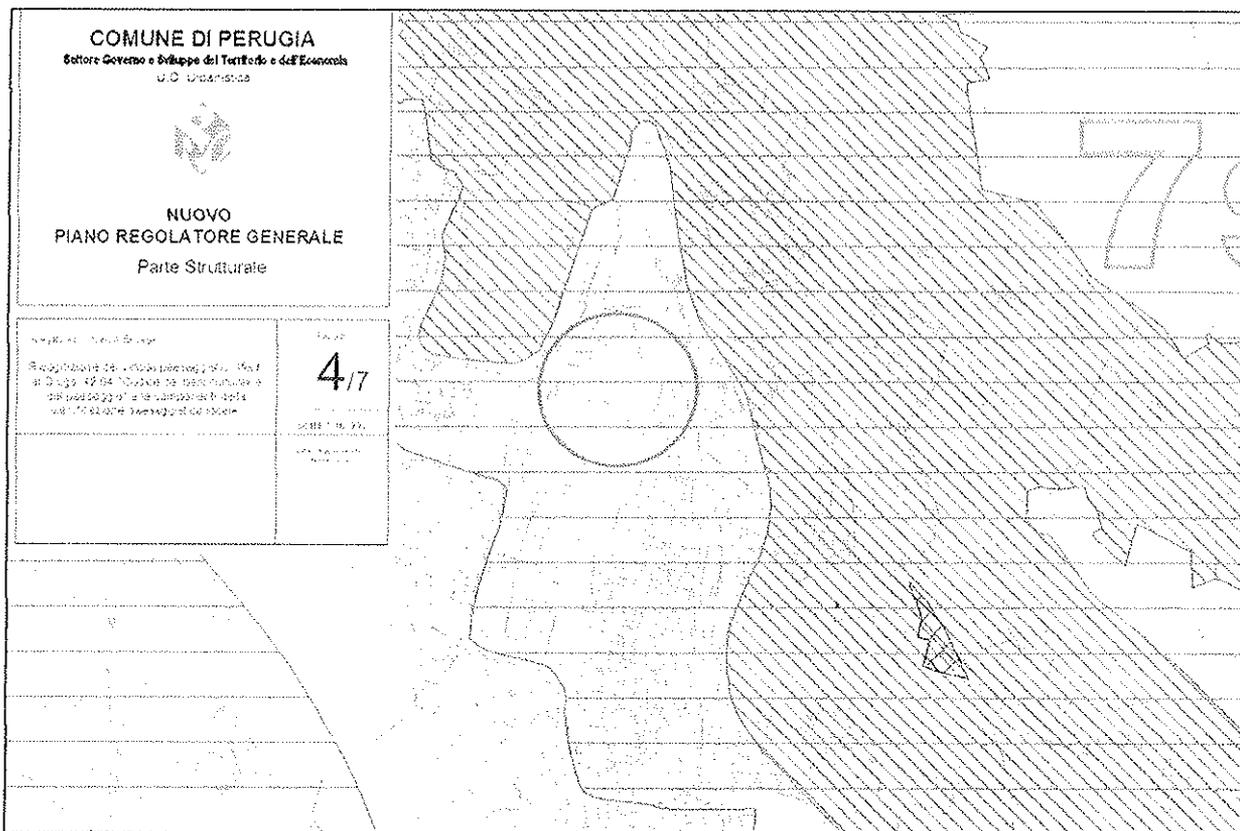
I terreni di progetto sono costituiti da depositi continentali con significativa componente grossolana e buone caratteristiche geotecniche, tali da permettere la generazione di versanti generalmente piuttosto acclivi, ma la presenza di variazioni litologiche e di falde sotterranee rende genera localmente dei dissesti.

Lo studio ha mostrato che sulla base delle conoscenze acquisite non vi sono rischi geologici geomorfologici idrogeologici idraulici e sismici significativi per le opere in esame.

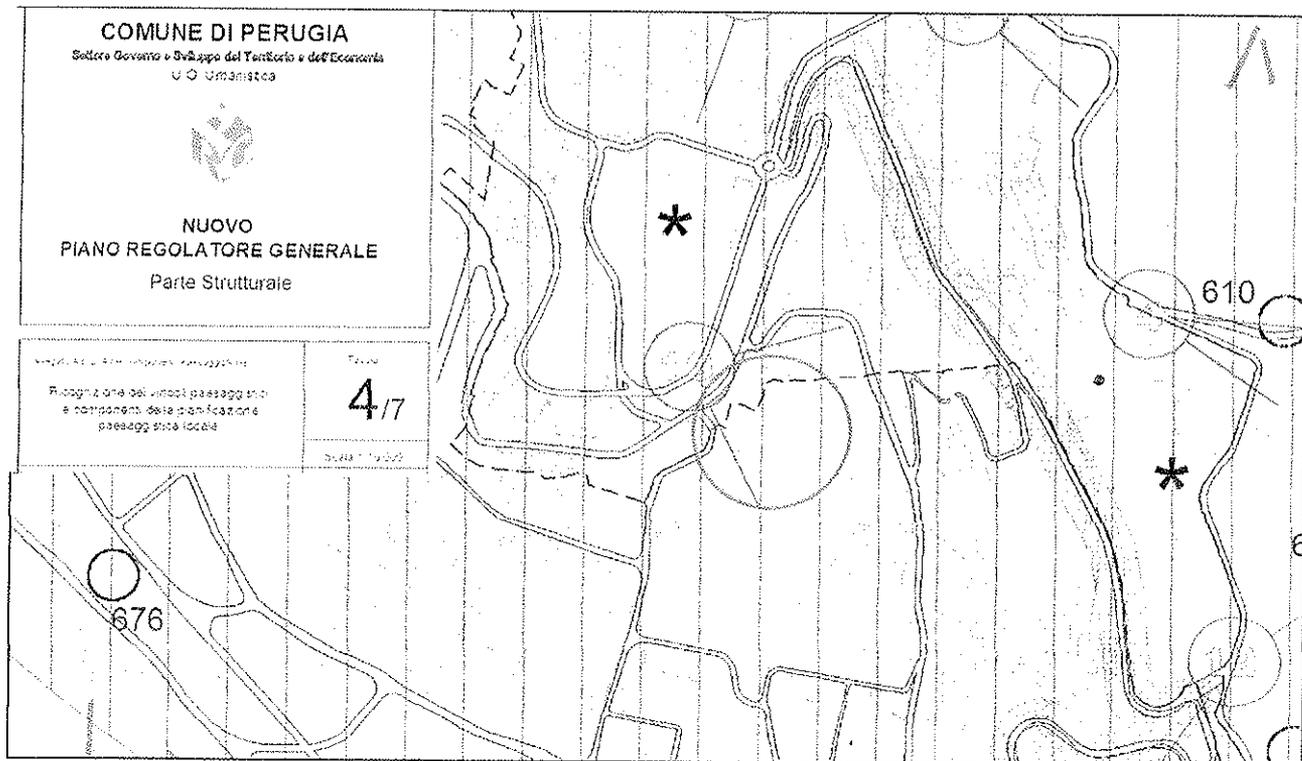
AMBITO	PERICOLOSITA'	RISCHIO CONNESSO ALLA VARIAZIONE DI DESTINAZION USO
Geomorfologico	Non rilevati elementi Non presenti elementi in bibliografia	Nulla o basso
Geologico – Stratigrafico	Non rilevati elementi Non presenti elementi in bibliografia	Nulla o basso
Idrogeologico	Rilevati elementi Non presenti elementi in bibliografia	Nulla o basso
Idraulico	Non rilevati elementi Presenti elementi in bibliografia	Nulla o basso
Sismico	Non rilevati elementi Non presenti elementi in bibliografia	Nulla o basso

3. VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico come indicato nella tavola di: Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D. Lgs. 42/04 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" e le componenti della pianificazione paesaggistica locale, Allegato A3_1.



L'area è soggetta all'art. 26 sexies del TUNA come censito nella tavola di: Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D. Lgs. 42/04 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" e le componenti della pianificazione paesaggistica locale, Allegato A3_2, "Altre componenti paesaggistiche".



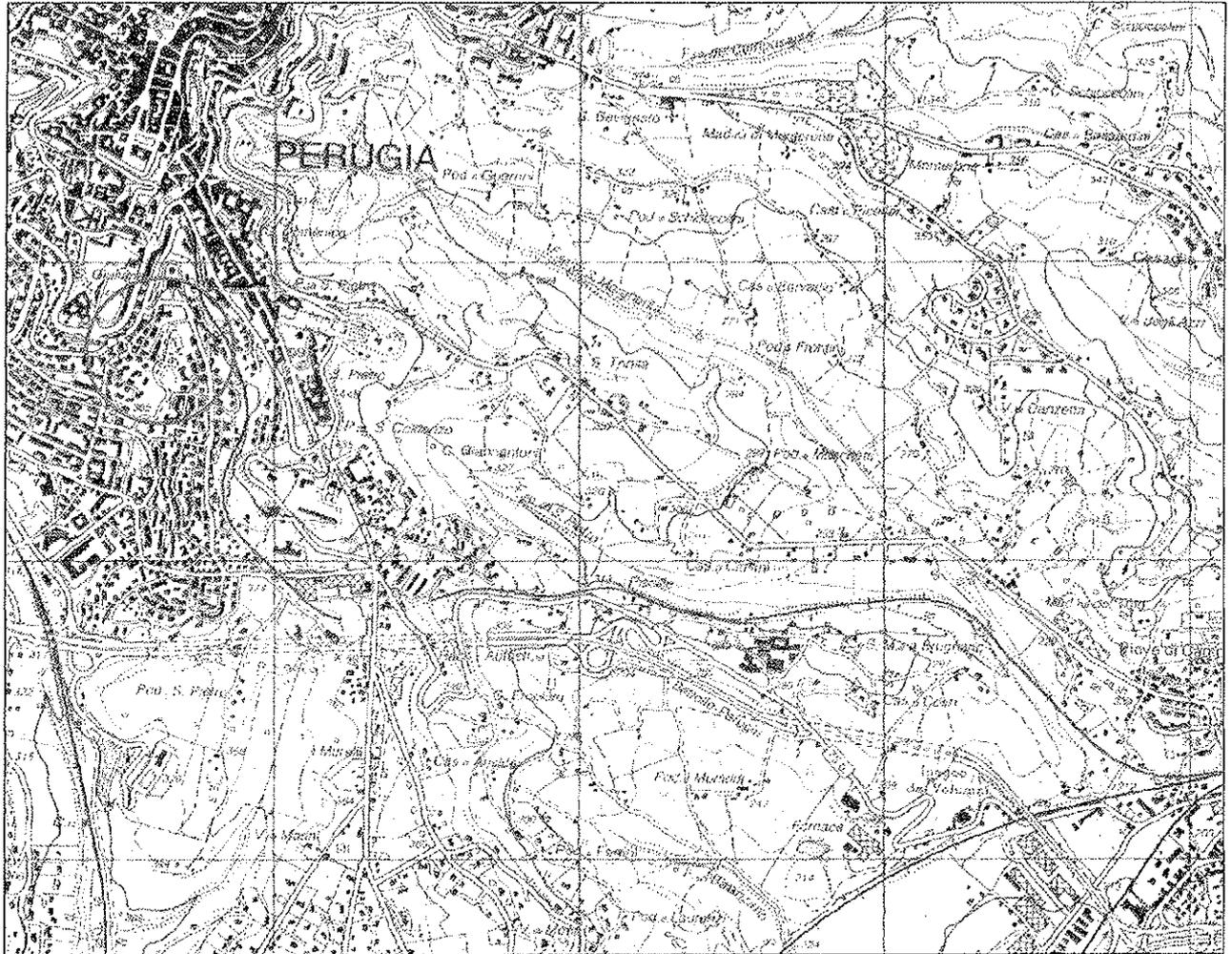
AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI (art.26 sexies del TUNA)



VISUALI AD AMPIO SPETTRO (art.26 sexies del TUNA)

CARTA TOPOGRAFICA D'ITALIA

122 II-NE (PERUGIA)



Scala 1:25'000

ALL. 14

COMUNE DI PERUGIA - PRO. 10.061
 Prot. 2015/0200418 del 18/11/2015 ore 11:31
 UFFICIO URBANISTICO
 U.O. URBANISTICO
 Class. 10.06.01



IL DIRIGENTE
 U. O. URBANISTICA
 (Arch. Franco Marini)



Perugia, 16 novembre 2015
 Prot. n. 9141/VP/Ao/dcc

AL
 COMUNE DI PERUGIA
 S.U.A.P.E.
 Corso Vannucci, n.19
 06121 - PERUGIA (PG)
COMUNE.PERUGIA@POSTACERT.UMBRIA.IT
 C.A. BIZZARRI DANIELE

e, p.c. STUDIO TECNICO ARCH. SALUCCI CARLO
 Via dei Priori, n. 32
 06132 - PERUGIA (PG)
INFO@PEC.CARLOSALUCCI.IT

OGGETTO: Parere di competenza relativo al Piano attuativo di iniziativa privata in variante al PRG relativo all'edificio posto in Perugia Via Scarlatti, comparto SG

Richiedente : UNION S.R.L. Riferimento PRATICA 672/V0

PARERE INFRASTRUTTURE IDRAULICHE

È pervenuta in data 04 Novembre 2015 nota da parte del Comune di Perugia acquisita al ns. prot. 8756, in cui veniva richiesto parere preventivo di competenza per le opere di cui all'oggetto.
 Per lo stesso, si evidenzia che le opere previste riguardano in sostanza il cambio d'uso dell'edificio da uffici a residenza e che gli allacci alle infrastrutture idrauliche a rete per la distribuzione della risorsa idrica potabile e per il conseguente collettamento delle acque reflue verso i collettori principali, risultano già esistenti.

RETE IDRICO-POTABILE

Allo stato attuale l'acquedotto esistente ed in gestione alla scrivente è composto come di seguito descritto:

- lungo via Scarlatti esiste una tubazione in ACCIAIO DN 80 cui il fabbricato è già allacciato, il sistema di distribuzione fa parte del complesso idrico riconducibile al serbatoio "Circo", la pressione di esercizio nel punto di allaccio è quantificabile in ca 4.5 atm.

Nella proposta progettuale non è evidenziato alcun intervento rispetto al collegamento all'acquedotto idropotabile ma appare opportuno tuttavia al fine di completare le informazioni tecniche utili all'esecuzione delle opere necessarie, ed ad un corretto servizio distributivo per le utenze previste all'interno del fabbricato, rappresentare che dovrà essere cura del progettista verificare l'idoneità e la sufficienza della pressione di esercizio prevedendo eventualmente opportuni sistemi di gestione della risorsa.

Si prescrive inoltre che i gruppi di misura siano installati in apposito vano dedicato di agevole fruizione posto anche all'interno del fabbricato o meglio ancora siano alloggiati esternamente a confine fra la strada pubblica e la proprietà privata, in posizione da concordare con il soggetto gestore. Si ricorda che l'utente con riferimento all'Articolo 8 del "Regolamento di gestione del servizio idrico integrato" per i Comuni

dell'ATI 1 E 2 Umbria, ha l'obbligo di mantenere l'area sovrastante e circostante ai tratti di condotta a monte del contatore, libera da manufatti e opere che possano impedire o rendere anche solo più disagiata le operazioni di controllo e manutenzione da parte del gestore. Nel caso specifico la tubazione è interrata sotto la pavimentazione che costituisce la rampa di accesso ai piani inferiori del manufatto, pertanto è doveroso sottolineare che come previsto dall'Articolo 11 comma 5 del richiamato regolamento qualora si presenti la necessità di interventi da parte del gestore nel tratto a monte del contatore, le spese relative alla demolizione ed al ripristino di qualsiasi manufatto e struttura esistente sopra il tracciato della condotta sono a carico del proprietario/utente.

RETE FOGNARIA

Acque Reflue: la fognatura pubblica principale di acque miste esistente in gestione alla scrivente passa a valle del fabbricato in corrispondenza del Parco denominato "Sant'Anna" con recapito finale ad impianto di depurazione, il fabbricato dai grafici inoltrati è già collegato a tale condotta con linee separate di acque nere e meteoriche di cui però non sono visibili e rintracciabili i pozzetti di allaccio.

La soluzione progettuale non prevede interventi all'impianto di smaltimento ma nel rispetto del disciplinare tecnico di gestione del servizio di fognatura nei comuni dell'ATO UMBRIA 1 si prescrive il posizionamento all'interno del lotto di trattamento primario delle acque reflue con opportuna fossa imhoff/biologica opportunamente dimensionata e corredata dai relativi pozzetti di ispezione e campionatura, fatto salvo quanto previsto dall'Articolo 9 del richiamato disciplinare, tutte le opere rimarranno di proprietà privata così come il tratto di fognatura sino all'innesto con quella pubblica esistente, pertanto sarà a carico del proprietario, qualora se ne ravvisasse la necessità, qualsiasi spesa necessaria al tracciamento della condotta o dei pozzetti di allaccio e l'eventuale prolungamento dei chiusini di questi ultimi.

Acque Meteoriche: tale smaltimento, come detto, è già esistente e collegato alla fognatura mista pubblica richiamata e se ne confermano le condizioni di utilizzo stante l'impossibilità riscontrata di recapito in corpo idrico superficiale, mantenendo separata la condotta privata da quella pubblica delle acque nere, rappresentando anche in questo caso che tutte le opere rimarranno di proprietà privata sino all'innesto con la condotta pubblica esistente e pertanto sarà a carico del proprietario, qualora se ne ravvisasse la necessità, qualsiasi spesa necessaria al tracciamento della condotta o dei pozzetti di allaccio e l'eventuale prolungamento dei chiusini di questi ultimi.

In considerazione di tutto quanto sopra rappresentato e visti gli art. 157 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e l'art. n. 26 del Disciplinare Convenzionale per l'Organizzazione del Servizio Idrico Integrato, si comunica:

- il proprio Parere Favorevole per la Rete Idrica e per la Fognatura Acque Nere e meteoriche condizionato al rispetto delle prescrizioni impartite in narrativa;
- relativamente allo smaltimento fognario delle acque reflue proposto, si comunica il parere favorevole al recapito all'infrastruttura pubblica esistente, ma in considerazione del fatto che le opere rivestono carattere esclusivamente privatistico e funzionale al solo edificio interessato dalla presente sistemazione urbanistica, si ribadisce che esse rimarranno di proprietà privata sino all'innesto con la fognatura pubblica acque miste di recapito.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

AREA Territoriale
Perugino-Assisano
Il Responsabile
Geom. Angelo Orfei

UNITÀ ORGANIZZATIVA
Gestione operativa
Il Responsabile
Ing. Vittorio Pagnoni

Repertorio n. Raccolta n. All.A)

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

RELATIVO AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "R38"

UBICATO IN PERUGIA - VIA SCARLATTI.

Repubblica Italiana

L'anno il giorno del
mese di

..... 2016

In Perugia, nel mio studio in Via _____
n. _____

Innanzi a me Dott. _____, Notaio in
Perugia ed iscritto al Collegio Notarile del Di-
stretto di questa città

è comparso

-----, nato a -----il -----
-----codice fiscale----- resi-
dente in ----- il quale interviene al
presente atto in qualità di -----
della Società **UNION srl** con sede in -----,
codice fiscale/P.IVA -----;
di seguito brevemente denominata anche "società at-
tuatrice"

PREMESSO che

- la società **UNION srl** ha presentato, con nota
prot.110 178820 del 14/10/2015, un'istanza tesa ad

ottenere il cambio di destinazione d'uso di un immobile posto in Perugia, via Scarlatti, come di seguito descritto:

Compendio immobiliare costituito da terreno (sul quale insiste un fabbricato destinato ad uffici) sito in Comune di Perugia, via Scarlatti n.35, censito nel Catasto Terreni/Fabbricati del detto Comune come segue:

➤ di proprietà della società **UNION srl**:

CF Foglio 253 - Mapp. n.750 - sub 3 - cat C/2 - classe 6 - mq 330 - rendita € 715,81;

CF Foglio 253 - Mapp. n.750 - sub 9 - cat A/10 - classe 6 - 5 vani - rendita € 2014,18;

CF Foglio 253 - Mapp. n.750 - sub 2 - cat C/2 - classe 8 - mq 497 - rendita € 1463,07;

CF Foglio 253 - Mapp. n.750 - sub 10 - cat A/10 - classe 6 - 15,5 vani - rendita € 6243,96;

CF Foglio 253 - Mapp. n.750 - sub 11 - cat A/10 - classe 6 - 13 vani - rendita € 5236,87;

CF Foglio 253 - Mapp. n.750 - sub 12 - cat. A/10 - classe 6 - 13 vani - rendita € 5236,87;

CF Foglio 253 - Mapp. n.750 - sub 13 - cat A/10 - classe 6 - 13 vani - rendita € 5236,78;

CF Foglio 253 - Mapp. n.750 - sub 14 - cat A/10 -
classe 6 - 13 vani - rendita € 5236,78;

CT Foglio 253 - Mapp. 750 - ente urbano di mq. 790;
- le aree suddette ricadono entro un comparto edificatorio classificato dal P.R.G. quale "zona per servizi generali Sg" di cui all'art.103 del T.U.N.A.;

PREMESSO altresì che

- con delibera n. ----- del ----- il Consiglio comunale ha approvato, in variante al prg - parte operativa - il piano attuativo di iniziativa privata presentato dalla società UNION srl ed avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, censito come sopra, da "zona per servizi generali Sg" a "zona di ristrutturazione R" (art 93 del T.U.N.A.);

- nel richiamato articolo 93 del T.U.N.A., le disposizioni particolari relative al comparto edificatorio oggetto di lottizzazione ("R38") ammettono la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, senza demolizione, ed una destinazione di tipo esclusivamente residenziale;

- il progetto approvato prevede la realizzazione di

24 unità immobiliari, destinate a residenza; trattandosi di intervento di ristrutturazione in centro abitato già urbanizzato, il progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, primaria o secondaria;

DATO atto che:

- il piano attuativo predisposto dai soggetti attuatori è stato adottato, ai sensi dell'art. 56, comma 17 della LR n. 1/2015, con delibera di Consiglio comunale n. ----- del ----- e definitivamente approvato, con delibera di Consiglio comunale n.----- del -----, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n-----de -----;

- per effetto dell'art.28 della Legge 17.08.1942 n.1150, dell'art. 8 della Legge 06.08.1967 n. 765 e dell'art. 57 della LR 21.01.2015, n.1, è necessario procedere alla stipula di apposito atto, da trascriversi nei registri immobiliari, che specifichi gli obblighi e gli oneri a carico dei soggetti attuatori;

TUTTO CIO' PREMESSO, la società UNION srl, come in premessa rappresentata, con la stipula del presente atto, **SI OBBLIGA** così come di seguito.

Art 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART 2. PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il lottizzante presta al Comune di Perugia la più ampia ed illimitata garanzia circa la piena proprietà e disponibilità del complesso immobiliare in premessa descritto e la sua libertà da pesi, vincoli e diritti reali altrui.

ART 3. MODALITA' ESECUTIVE

In fase di esecuzione del piano attuativo la Società si impegna a rispettare le caratteristiche planovolumetriche indicate nelle relative tavole di progetto, come approvate con la delibera di Consiglio comunale n.----- del ----- richiamata in premessa.

Il nuovo edificio dovrà conseguire la certificazione di sostenibilità ambientale almeno in classe "B".

Il soggetto attuatore si impegna a destinare il 25% dell'edilizia residenziale, che verrà realizzata, ad alloggi da alienare a prezzi che saranno concordati con l'Amministrazione Comunale. La superficie e l'ubicazione di detti alloggi sarà puntualmente individuata in sede di rilascio del permesso a costruire, secondo le modalità stabilite dalle delibere consiliare n. 27/2003 e 114/2006, con riferimento al paragrafo riguardante l'edilizia residen-

ziale realizzata esclusivamente con capitale privato, non fruente di agevolazioni od esoneri.

In sede di rilascio del permesso a costruire dovranno essere individuati gli interventi atti a migliorare la vulnerabilità sismica dell'edificio.

ART. 4. CONTRIBUZIONE STRAORDINARIA

Il Soggetto Attuatore prende atto ed accetta che il progetto di piano attuativo approvato comporta, a fronte del cambio di destinazione urbanistica da "Sg" a "R", una contribuzione straordinaria quantificata in € 70.700,32, calcolata secondo i parametri economici approvati con Delibera di Consiglio comunale n.18/2014 e n.15/2011.

L'ammontare della suddetta contribuzione straordinaria, determinato come sopra in euro 70.700,32, è versato dal Soggetto attuatore alla Tesoreria del Comune, presso UNICREDIT S.p.a., con sede in Perugia, Corso Vannucci, 39, all'atto della sottoscrizione del presente atto.

Il soggetto attuatore prende atto che l'obiettivo di qualificazione cui è destinato l'ammontare, di cui al precedente punto, 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.

ART. 5 - MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD (Spu) NON CEDUTE - art. 147 bis T.U.N.A.

La società attuatrice si impegna a monetizzare le aree per standard da destinare all'istruzione e ad attrezzature di interesse comune, ai sensi dell'art.147 bis del T.U.N.A.

Le quantità minime di dette aree pubbliche, che competono al piano attuativo di lottizzazione, sono così quantificate:

Volume edificabile (destinazione residenziale) mc
6271,70;

Abitanti teorici (volume/150)
n. 42;

Superficie di area a standard "Spu" (8 mq/ab.) mq
334,49.

L'importo complessivo della monetizzazione, sulla base dei criteri e dei parametri economici dettati con DD U.O. Patrimonio n.85/2010, è il seguente:

$\text{mq } 334,49 \times 110,00 \text{ € (microzona 2)} = \text{€ } 36.793,90;$

L'importo totale della monetizzazione, determinato come sopra in € 36.793,90, è versato dal lottizzante alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione del presente atto unilaterale, riconoscendo che detto importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai lottizzanti

stessi in virtù della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 6 - MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD A VERDE E PARCHEGGI.

La società attuatrice si impegna a monetizzare le aree per standard a parcheggio e verde pubblico che competono al piano attuativo di lottizzazione, in ragione della vicinanza dell'edificio sia al Parco pubblico di "Sant'Anna" che al Parcheggio pubblico di piazzale Europa.

In base a quanto stabilito dall'art. 61 del Regolamento Edilizio, secondo i parametri economici dettati con Determinazioni Dirigenziali del Settore Ambiente e Territorio n.13/2007 e dell'Unità Operativa Patrimonio e Servizi Cimiteriali n. 85/2010, l'importo della suddetta monetizzazione, alternativa alla cessione delle aree per standard sistemate, risulta come segue:

- **verde pubblico di standard:** la Società attuatrice assolve allo standard richiesto con la monetizzazione di mq 522,64 (in ragione di 12,5 mq. ad abitante).

Detta monetizzazione, sulla base del prezzo unitario di €/mq 100,96 (di cui €/mq 60,96 quale costo dell'area ed €/mq 40,00 per spese di sistemazione),

risulta quantificata come segue:

$\text{mq } 522,64 \times \text{€}/\text{mq } 100,69 = \text{€ } 52.765,73.$

- **parcheggi pubblici di standard:** il piano attuativo reperisce, all'interno dell'area e sul fronte del fabbricato lungo via Scarlatti, mq.150 già destinati a parcheggio pubblico di standard. La Società attuatrice dichiara altresì di aver monetizzato la superficie di mq. 251 nell'ambito dell'intervento edilizio relativo alla tamponatura del piano piloty dell'edificio esistente, giusta determinazione dirigenziale U.O. Edilizia Privata n.41 del 21/05/2013.

La società attuatrice assolve allo standard urbanistico richiesto con la monetizzazione dei mq 223 mancanti, a fronte dei previsti mq 624 che competono al piano attuativo di lottizzazione (in ragione di 1 stallo di sosta ad abitante). Detta monetizzazione, sulla base del prezzo unitario di € 129,63 al metroquadrato (di cui €/mq 60,96 quale costo dell'area ed €/mq 68,67 per spese di sistemazione), risulta quantificata come segue:

$\text{mq } 223 \times \text{€}/\text{mq } 129,63 = \text{€ } 28.907,49.$

L'importo totale della monetizzazione del verde pubblico (€ 52.765,73) e dei parcheggi pubblici di standard (€ 28.907,49) non reperito, determinato in complessivi € 81.673,22, è versato dalla Società

attuatrice alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione del presente atto unilaterale, riconoscendo che detto importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai lottizzanti stessi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione e sistemazione di altre aree simili.

Art.7 - COSTITUZIONE DI SERVITU'

La società attuatrice si impegna a costituire gratuitamente, a favore del Comune di Perugia, a richiesta di quest'ultimo e comunque prima del rilascio del titolo abilitativo afferente il fabbricato, conforme vincolo di destinazione e servitù reale perpetua di uso pubblico, da trascriversi nei registri immobiliari, contro le aree già destinate a parcheggio pubblico di standard, come di seguito descritte:

- ❖ area della superficie di mq.150, posta sul fronte del fabbricato lungo via Scarlatti, destinata a parcheggio pubblico in superficie, su solaio, come graficamente rappresentata nella Tav. 7 allegata alla Delibera di Consiglio comunale n----del -----.

I parcheggi sopra descritti rimarranno di proprietà della Società attuatrice, o suoi eventuali aventi causa, i quali dovranno conseguentemente provvedere

alla relativa manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI, SECONDARI E COSTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto attuatore riconosce che, per effetto della legge regionale 21/01/2015, n.1, è tenuto a corrispondere al Comune di Perugia, alla data di rilascio del permesso a costruire relativo al fabbricato previsto dal piano, secondo i parametri al momento vigenti e con le modalità indicate all'art. 41 del Regolamento Edilizio - Allegato A) del Comune di Perugia, il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione.

ART. 9 - TRASMISSIBILITA' DEGLI OBBLIGHI

Il soggetto attuatore si impegna a fare espresso riferimento al presente atto negli atti preliminari e definitivi di vendita degli immobili indicati in premessa, rimanendo obbligato in solido, per se stesso e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo oneroso o gratuito.

ART. 10 - FORO COMPETENTE

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e all'esecuzione degli impegni assunti con il presente atto è competente il Foro di Perugia.

ART 11 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI. DICHIARAZIONI.

Il progetto del Piano attuativo è parte integrante e sostanziale del presente atto; le Tavole e i grafici afferenti il piano di lottizzazione, approvati con delibera di Consiglio comunale -----del ----- vengono allegati materialmente al presente atto.

Il lottizzante dichiara di conoscere e di obbligarsi a rispettare il "Protocollo d'intesa per la legalità e la prevenzione dei tentativi di infiltrazione criminale" sottoscritto in data 3 luglio 2015 tra il Comune di Perugia e la locale Prefettura, con particolare riguardo alle azioni a tutela della legalità nel campo dell'edilizia e dell'urbanistica di cui all'art 7 ed alle clausole elencate nell'art. 3 del predetto documento. Il Protocollo di Intesa viene pertanto sottoscritto dalla Società per accettazione e s'intende qui riportato per intero siccome parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegato, ma soltanto richiamato e conservato agli atti del Comune di Perugia.

ART. 12 - ONERI LEGALI E FISCALI

Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura e spese del soggetto attuatore. Tutte le spese legali e fiscali connesse al presente atto, o agli atti da questo previsti, restano a carico del soggetto attuatore, le quali tutte richiedono il trattamento

fiscale, di cui alle leggi 28/06/1943 n. 666 e 06/08/1967 n. 765, trattandosi di atto per l'esecuzione del P.R.G., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le spese del presente atto e di ogni eventuale atto successivo che si rendesse necessario per dare attuazione al piano attuativo approvato con delibera di Consiglio comunale n.-----del -----, compresa la costituzione di servitù di cui al precedente punto 7, sono a completo carico della Società attuatrice che espressamente le assume a proprio carico in via esclusiva.

I comparenti espressamente mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di conoscerne il contenuto.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, redatto con mezzi di video scrittura da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo e con me lo sottoscrivono alle ore.