



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 156 DEL 01/04/2026

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO ALLA DEMOLIZIONE DI DUE ANNESSI E REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN PERUGIA, LOCALITA' SAN MARTINO DEI COLLI, ZONA "A" - CENTRO STORICO (ART. 24 DEL TUNA). APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventisei il giorno uno del mese di aprile, nel Palazzo del Priori, convocata nelle forme e nei termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale alla quale risultano, al momento della votazione:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA	NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA
FERDINANDI VITTORIA	Sindaca	Assente	GROHMANN DAVID	Assessore	Presente
PIERINI MARCO	Vice Sindaco	Presente	TIZI FRANCESCA	Assessora	Presente
SARTORE ALESSANDRA	Assessora	Presente	ZUCCHERINI FRANCESCO	Assessore	Presente
CROCE FABRIZIO	Assessore	Presente	STAFISSO ANDREA	Assessore	Assente
VOSSI PIERLUIGI	Assessore	Presente	SPERA COSTANZA	Assessora	Presente

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, il Vice Sindaco Marco Pierini dichiara aperta la seduta alla quale partecipa il Segretario Generale Dott. Gerardi Roberto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con istanza acquisita agli atti dell'Ente comunale - prot.n.92618/2024 e ss.mm.ii. - è stata presentata una proposta di piano attuativo avente ad oggetto la demolizione di due fabbricati e la costruzione di un edificio residenziale di tipo mono-familiare, ricompresi nella zona "A" dello Sviluppo storico 167 di San Martino dei Colli;

- con successiva deliberazione di Giunta comunale 28.05.2025, n.240 è stato adottato il piano di recupero in

*Firmato digitalmente
Gerardi Roberto*

questione, ai sensi dell'art.64, commi 1 e 4 della Legge regionale 21.01.2015, n.1, con le procedure previste all'art.56 c.11 di detta l.r. 1/2015;

- il piano è costituito dai seguenti elaborati tecnici, tavole grafiche e relazioni, tutti allegati alla suesposta deliberazione n.240/2025, che qui si richiamano per intero:

1) Relazione urbanistica; 2) Relazione tecnica - Elaborato AR02; 3) Dichiarazione fabbricato realizzato ante 1967; 4) Inquadramento urbanistico - Elaborato AT01; 5) Documentazione fotografica - Elaborato AR01; 6) Norme tecniche attuative - Elaborato AR04; 7) Relazione SUC-AR05; 8) Stato di fatto: alberature esistenti- Elaborato AT03; 9) Stato di fatto - annessi esistenti - Elaborato AT04; 10) Inserimento nel contesto - Elaborato AT05; 11) Progetto confronto attacco a terra – Elaborato AT06; 12) Progetto attacco a terra – Elaborato AT07; 13) Progetto piante – Elaborato AT08; 14) Stato di progetto, profili e sezioni – Elaborato AT09; 15) Progetto calcolo della SUC – Elaborato AT10; 16) Stato di fatto e stato di progetto delle sistemazioni esterne – Elaborato AT11; 17) Inserimento nel contesto confronto fra PDR approvato e nuova proposta progettuale – Elaborato AT12; 18) Viste tridimensionale – Elaborato AT13; 19) Schema infrastrutture a rete – Elaborato AT14; 20) Relazione geologica; 21) Scheda tecnica DGR 420/2007;

Visto che:

- sono state effettuate le procedure di deposito e pubblicazione del piano attuativo, come previste dall'art.56 della menzionata L.R. 1/2015; in particolare il relativo Avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Perugia a decorrere dal 24/06/2025, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria - Serie avvisi e concorsi- n.ro 27 del 24/06/2025 ed inserito nel sito informatico del Comune di Perugia (sezione Amministrazione trasparente) con facoltà di consultazione anche online della relativa documentazione;

- all'esito di detti adempimenti, non sono pervenute osservazioni;

Visto altresì che:

- l'Azienda Sanitaria Locale, con nota prot.lo n.0123951 del 27/06/2025 (ns prot.lo 0172157/2025), ha reso la verifica di carattere igienico-sanitario rilasciando parere favorevole, ai sensi dell'art.56, c.6 della l.r. 1/2015;

- l'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi delle lettere c) e d) comma 1 dell'art.136 d.lgs n.42/2004 e per tale ragione il piano è stato sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Umbria, che, esaminata la documentazione integrativa trasmessa con prot. n. 22682 del 17/10/2025, ha espresso parere favorevole, con le seguenti prescrizioni: a) *utilizzo nel paramento di pietra locale e stuccatura a calce, coppi di cromia simile ai coppi di recupero, comignolo di tipo tradizionale e lattoneria in rame; b) la serra solare deve essere concepita e realizzata secondo un principio di reversibilità dell'intervento e intesa come elemento accessorio all'edificio stesso/volume tecnico: non può essere un ambiente vissuto stabilmente, cioè non*

Firmato digitalmente
Gerardi Roberto

può diventare una nuova stanza dell'edificio a cui è addossata; la superficie in vetro della serra deve essere quella prevalente; le schermature devono essere mobili, per evitare il surriscaldamento nelle stagioni più calde e garantire una ventilazione adeguata tutto l'anno; non deve usufruire dell'impianto di climatizzazione dell'edificio a cui è addossata. Si dovranno prevedere vetri extrachiaranti e del tipo anti-riflesso mobili" (parere acquisito al prot.llo n. 0294023/2025);

Dato atto che:

- dette prescrizioni, di carattere esecutivo, sono state recepite negli elaborati di piano trasmessi, da ultimo, con nota prot.llo n 62310 del 17/03/2026, e precisamente:

- 1) Relazione tecnica - Elaborato AR02;
- 2) Norme tecniche (N.T.A.) di piano - Tavola AR04;

Ritenuto di approvare, sulla scorta di quanto sopra e con riferimento al contenuto dei pareri pervenuti, il presente piano attuativo che sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'amministrazione, nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi e per gli effetti di cui al d.lgs. n. 33/2013, art.39;

Dato atto che l'approvazione del piano attuativo non comporta oneri diretti, riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della U.O. Pianificazione Urbanistica ed Espropri, Arch. Franco Marini, e di regolarità contabile espresso dal Dirigente della U.O. Servizio Finanziario e Gestione Entrate, Dott. Stefano Baldoni, ai sensi dell'art.49 del TUEL d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Richiamata la propria precedente deliberazione n.240/2025;

VISTI, in particolare, gli artt.56, c.11 e 64, commi 1 e 4 della Legge regionale 21 gennaio 2015, n.1;

Con voti unanimi;

DELIBERA

- di prendere atto che sono stati espletati gli adempimenti di deposito e pubblicazione previsti all'art.56 della Legge regionale 21.01.2015, n.1 concernenti il piano attuativo in oggetto, finalizzato alla demolizione di due annessi e realizzazione di un edificio residenziale in Perugia, località San Martino dei Colli, e che a seguito di detti adempimenti e delle previste forme di pubblicità non sono pervenute osservazioni;

- di approvare, ai sensi dell'art.64, c.1 della l.r. 1/2015, con le procedure previste all'art.56 c.11, il menzionato piano attuativo avente ad oggetto l'intervento di ristrutturazione edilizia di immobili siti in Perugia, località San Martino dei Colli, ricadenti in zona "A" del vigente strumento urbanistico (artt. 24 e 112 del T.U.N.A. - Insediamenti di interesse storico-ambientale - Sviluppi Storici "SV");

Firmato digitalmente
Gerardi Roberto

- di dare atto che il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati tecnici, tavole grafiche e relazioni, già allegati alla precedente deliberazione di Giunta comunale 28/05/2025, n.240 e conservati secondo legge:

1) Relazione urbanistica; 2) Relazione tecnica - Elaborato AR02; 3) Dichiarazione fabbricato realizzato ante 1967; 4) Inquadramento urbanistico - Elaborato AT01; 5) Documentazione fotografica - Elaborato AR01; 6) Norme tecniche attuative - Elaborato AR04; 7) Relazione SUC-AR05; 8) Stato di fatto: alberature esistenti- Elaborato AT03; 9) Stato di fatto - annessi esistenti - Elaborato AT04; 10) Inserimento nel contesto - Elaborato AT05; 11) Progetto confronto attacco a terra – Elaborato AT06; 12) Progetto attacco a terra – Elaborato AT07; 13) Progetto piante – Elaborato AT08; 14) Stato di progetto, profili e sezioni – Elaborato AT09; 15) Progetto calcolo della SUC – Elaborato AT10; 16) Stato di fatto e stato di progetto delle sistemazioni esterne – Elaborato AT11; 17) Inserimento nel contesto confronto fra PDR approvato e nuova proposta progettuale – Elaborato AT12; 18) Viste tridimensionale – Elaborato AT13; 19) Schema infrastrutture a rete – Elaborato AT14; 20) Relazione geologica; 21) Scheda tecnica DGR 420/2007;

- di dare atto che gli elaborati AR02 (Relazione tecnica) e AR04 (Norme tecniche (N.T.A.) di piano), già allegati alla predetta deliberazione di G.C. n.240/2025 (sub 2 e 6), sono stati modificati in seguito alle prescrizioni riportate nel parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio e di conseguenza vengono allegati al presente atto a modifica della documentazione in precedenza adottata;

- di dare atto che gli elaborati di cui sopra, unitamente ai pareri richiamati in narrativa, debitamente firmati dal dirigente, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, pubblicabili secondo legge;

- di stabilire che:

- le previsioni di cui al piano attuativo non comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione in aggiunta a quelle esistenti e pertanto non è prevista la stipula di alcuna convenzione urbanistica o atto d'obbligo che ne disciplini l'attuazione;
- il piano attuativo in oggetto deve essere attuato, tramite rilascio di idoneo titolo abilitativo, entro 10 anni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento nel B.U.R. Umbria;

- di trasmettere la presente deliberazione alla Regione Umbria che provvederà alla pubblicazione della stessa nel BUR; da detta pubblicazione decorre l'efficacia dell'atto, ai sensi dell'art.56, c.18 della l.r. 1/2015;

- di dare inoltre atto che il Dirigente Responsabile del Procedimento, Arch. Franco Marini, ha rilasciato apposita dichiarazione che non sussistono conflitti di interesse ai sensi della normativa vigente, come da dichiarazione agli atti;

- di dare infine atto, ai sensi dell'art.49 del d.lgs. 18.08.2000, n.267, che l'approvazione del piano attuativo non

*Firmato digitalmente
Gerardi Roberto*

comporta impegno di spesa o accertamento di entrata a carico del Bilancio comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente.

Allegati
all.1_Relazione urbanistica.doc.p7m 3e1cf0cd17f02acc8e09218b13a2904fb49914267e1bef58d9a06bf11bc81b37
all.3_DICHIARAZIONE FABBRICATO ANTE 1967.pdf.p7m c466a340e7ef85d61d2bf701568c3ae576d95ea86876d32ce40bf863bcf2d3f8
all.4_AT01_inquadramento urbanistico.pdf.p7m b72bac0cad385d2c8a46fb56864173dfd23b5f3349a3585e8f7f35c005734aba
all.5_AR01 Documentazione fotografica.pdf.p7m e0e83f2c8d979cf3b8ac0e1448344fb653046ff17420d9feea6335a59a2a6806
AR04_NTA_signed.pdf 3f3badf3b0b8aa0538a823c2c437f43e479fc42365189150c17b066b869f35fd
all.7_AR05_Relazione SUC.pdf.p7m d4b976687eca3acea4ef9066c5460ff5e7c347b21406057bcf9d3c8154ee727b
all.8_AT03_Stato di fatto alberature esistenti.pdf.p7m 66233d3c393be15467b61522b7f6ecb4c2bab1e99f635bbd6f6b5ffc45ad3310
all.9_AT04_Stato di fatto annessi esistenti.pdf.p7m 13a6f14e60d99d74bfe814c37e5c1e3f292295c535ecb8f4844e77d41853fe84
all.10_AT05_Inserimento nel contesto.pdf.p7m e4edcec5cb19fb763369298dd6c4b85e887b5d3ad804d09887ba85d84de67f6f
all.11_AT06_Progetto attacco a terra.confronto.pdf.p7m 855120a85c6f348bfe70b42896fadf2b4514080a6006f055eb63220c3e1931e0
all.12_AT07_Progetto attacco a terra.pdf.p7m 970fc2277a24d557793814ea0b4dbb37f179e748a01e63f525990f1bd25970a2
all.13_AT08_Progetto piante.pdf.p7m bbf9ff5623537a6372a8342d01b884ff3d66e62968aab1aa0af015cffa39b22f
all.14_AT09_Stato di progetto _profili e sezioni.pdf.p7m a2adcda9ecd5a1ecf216a3ada9eac04c19f900e4a7b2f8f8155b22862690dc31
all.15_AT10_Pogetto Calcolo della SUC.pdf.p7m 9f550f895597c49a93d5f7cadcbdbabb3aa13e589b425d32d7db2231777ad465a
all.16_AT11_Stato di fatto e di progetto Sistemazoni esterne.pdf.p7m b6340a2c53ce764e4968249273b1c87b3deb23d389c6ea8777b1ab48f39ee7c5
all.17_AT12.Inserimento nel contesto.pdf.p7m cf13edfbd996971c477b96ab906e647d0673fc5938f22218faf0aeba711d1b9
all.18_AT13_Viste tridimensionali.pdf.p7m 46a30c99dac505befcc2aef6c6f6e7d81d9fc611329d627cc7b2974a08aa2a72
all.19_AT14_schema infrastrutture a rete.pdf.p7m bb68123dcc116ba4f673525bb31774b69e006ba2e318187edd4a12db25c6f730

Firmato digitalmente
Gerardi Roberto

all.20_Relazione Geologica.pdf.p7m
1541db87542f759cc25723e8f7a7c91110e7e8a93281acbba2ce7313a2115e5d

all.21_Scheda Tecnica DGR 420-2007.pdf.p7m
78a1f2c100799fc3825a58798db46cf05542bcf475bcd8764a6f1fb2d0cc5856

prot_n_0172157_2025_parere USL_signed.pdf
83bfcb549918ac534d0405895d24548cb4c6ac915f83b59b2a9090ea1526235a

parere SOPRINTENDENZA_signed.pdf
54ff7c3cbcd444b09e1682b36a5b08d09efce6b3565fb71128fe56194389b517

Tavola AR02 Relazione Tecnica_signed.pdf
1b540233e01d5fa0306539b827a6d13f4dbe783ffca4ef22734e3a1e7ca698ba

Allegati non pubblicabili

Firmato digitalmente
Gerardi Roberto



URL: http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=a0078ea8d7a62776_pades&auth=1

ID: a0078ea8d7a62776

*Firmato digitalmente
Gerardi Roberto*