



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 114 DEL 05/12/2022

OGGETTO: PIANO DI DELOCALIZZAZIONE IN LOCALITÀ PRETOLA/SAN MARCO.
ADOZIONE VARIANTE AL P.R.G., PARTE OPERATIVA, AI SENSI DELL'ART.32, COMMA 5
DELLA LEGGE REGIONALE 21.01.2015, N.1.

L'anno duemilaventidue il giorno 05 del mese di dicembre, alle ore 15:45, nella sala delle adunanze di Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello nominale, risultano presenti:

	Pres		Pres
ROMIZI ANDREA	No		
1 MATTIONI LORENZO	Si	17 ARCUDI NILO	Si
2 FIORONI ALESSIO	Si	18 PICI MASSIMO	Si
3 RICCI ROBERTA	Si	19 CAGNOLI GIACOMO	No
4 VALIGI LUCA	Si	20 CESARO MICHELE	No
5 CASACCIA DANIELA	Si	21 RENDA FRANCESCA VITTORIA	Si
6 BONIFAZI DAVID	Si	22 BISTOCCHI SARAH	No
7 CASAIOLI CRISTIANA	Si	23 ZUCCHERINI FRANCESCO	Si
8 PULETTI GINO	Si	24 BORGHESI ERIKA	Si
9 VOLPI NICOLA	Si	25 RANFA ELENA	No
10 VIGNAROLI FRANCESCO	Si	26 PACIOTTI NICOLA	Si
11 RAMPICHINI CAMILLA	No	27 MORI EMANUELA	No
12 MENCAGLIA RICCARDO	Si	28 CROCE FABRIZIO	Si
13 LUPATELLI FEDERICO	No	29 MADDOLI LUCIA	Si
14 NANNARONE MICHELE	Si	30 TIZI FRANCESCA	Si
15 GIUSTOZZI FOTINI'	No	31 MORBELLO MARIA CRISTINA	Si
16 BEFANI PAOLO	Si	32 MARKO HROMIS	No

Accertata la validità dell'adunanza in prima convocazione, il Presidente Dott. Nilo Arcudi, dichiara aperta la seduta, alla quale partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Francesca Vichi.

La seduta è pubblica con votazione palese

IL CONSIGLIO COMUNALE

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos.
Visita <https://honos.land.it> per le istruzioni.



Su proposta della Giunta Comunale del 24.10.2022

Premesso che:

- con DPCM 10 novembre 2006, aggiornato in data 10 aprile 2013, è stato approvato il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- a seguito dell'approvazione del PAI, la Regione Umbria con D.G.R. n. 447 del 28/04/2008, integrata ed aggiornata con successive DD.GG.RR. n.707/2008 e n.853/2015, ha emanato indirizzi contenenti disposizioni per l'attuazione del Piano nel settore urbanistico anche ai fini dell'eventuale delocalizzazione degli edifici e delle previsioni urbanistiche non ancora attuate;
- in particolare l'allegato A della suddetta D.G.R. n.447/08 al punto 2 *"Delocalizzazioni"* espressamente prevede che *<...l'individuazione degli immobili o delle previsioni urbanistiche da modificare e da delocalizzare per ubicarle al di fuori delle aree a rischio frana R3 e R4 e delle aree interessate da pericolosità idraulica, avviene mediante appositi piani di delocalizzazione approvati dai comuni o anche con singoli interventi su proposta dei soggetti interessati mediante: a) variante allo strumento urbanistico generale adottata in applicazione dell'art. 32, commi 3,4,5 e 10 della L.R. 1/2015>* ;
- con delibera di Consiglio Comunale n.129 del 26/07/2010, integrata ed aggiornata con successiva delibera n.54 del 26/04/2021, sono stati approvati i criteri urbanistici e le direttive per la redazione dei piani di delocalizzazione previsti dalla normativa regionale;

Dato atto che:

- con istanza acquisita al protocollo di questo Ente n.2018/247305 (e successive modifiche ed integrazioni: prot.llo n.2019/58754, n.2020/570, n.2021/135804 e n.2021/237549) il proprietario di un'area classificata dal vigente strumento urbanistico in parte "Ppu" ed in parte "Ppra", sita in località Pretola (distinta al Catasto Terreni/Fabbricati al Foglio 240 particelle n. 608 e 609), ha chiesto all'Amministrazione comunale di delocalizzare la SUC degli edifici ivi presenti; con la medesima istanza è stato altresì proposto di rilocalizzare la SUC in un'area di altra proprietà (cofirmataria dell'istanza) ubicata in località San Marco (identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 213 particelle n.1503 e n.72) classificata nel vigente P.R.G. quale zona "Ppu";
- la delocalizzazione è stata chiesta a causa della pericolosità idraulica del sito di Pretola, ricadente in fasce A e B del PAI (per rischio idraulico R3 e R4_ artt. 28, 29, 31 e 32 del PAI e art. 84 del TUNA);
- l'intervento proposto risponde ai principi e criteri previsti dalla citate D.G.R. n.447/08 e dalle Delibere di C.C. n.129/2010 e n.54/2021 secondo i quali è possibile approvare interventi di delocalizzazione anche su specifica proposta dei soggetti interessati mediante variante al P.R.G.;
- in particolare le modifiche determinate dal suddetto intervento di delocalizzazione comportano una variante alla Parte Operativa del vigente strumento urbanistico;
- in considerazione di quanto sopra, la S.O. Pianificazione Territoriale e Progetti Strategici ha predisposto la

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos.
Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.



proposta di variante; le relazioni, geologiche e acustiche, sono state invece prodotte dai proprietari delle aree interessate dall'intervento di delocalizzazione (acquisite al prot.lo comunale n.58754/2019 e n.570/2020) e sulle stesse è stato acquisito il parere favorevole della U.O. Ambiente e Energia con le seguenti prescrizioni di carattere esecutivo:

- con riferimento alla regimazione delle acque meteoriche, in fase di progettazione esecutiva sarà necessario rappresentare in planimetria le caratteristiche tecniche con le quali vengono immesse le acque bianche in corso d'acqua;

- con riferimento alla pericolosità idrogeologica: per i movimenti terra, si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n. 966 del 3/8/2015 e ai limiti per gli scavi e i riporti che dovranno essere ridotti al minimo data la pendenza del versante;

- ai fini dell'impatto acustico: sarà necessario, in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, definire le caratteristiche costruttive del/i fabbricato/i, specificando i requisiti geometrici e fisici delle componenti edilizie, dei materiali e degli impianti tecnologici ai fini del soddisfacimento dei valori limite stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997;

Dato atto altresì che:

- con Delibera di Giunta comunale n.49 in data 23/02/2022 è stato dato avvio alla procedura per la verifica di assoggettabilità a VAS e con nota prot.lo 2022/50550 è stata trasmessa all'autorità competente Regione Umbria la proposta di variante con i seguenti contenuti: delocalizzazione di una SUC pari a mq 778 in una zona di nuova classificazione "Ce64" in località San Marco e riclassificazione dell'area a rischio idraulico di Pretola in zona "Ppu", senza alcuna edificabilità;

- con Determinazione Dirigenziale n.9255 del 13/09/2022 (allegata in copia), il competente Servizio Sostenibilità ambientale Valutazioni ed autorizzazioni ambientali della Regione Umbria ha espresso la non necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la variante di che trattasi nel rispetto delle indicazioni e criteri in essa contenuti;

Considerato che:

- il rispetto e recepimento delle suddette indicazioni ha comportato un aggiornamento degli elaborati di variante nei termini descritti nell'allegata Relazione (documento sub 1) e comporta:

- la delocalizzazione di una SUC pari a mq 778 (uguale a mc 2.334), grazie all'incremento del 30% previsto dalla D.C.C. 54/2021, presente nei comparti "Ppu" e "PprA" ubicati in loc. Pretola e ricadenti in fasce fluviali A e B, in una parte di zona a "Ppu" sita in loc. San Marco;
- la riclassificazione delle predette zone "Ppra" e "Ppu" in zona "Ppu", di cui all'art.172 del T.U.N.A, con prescrizione particolare (n.19) che esclude per l'area di Pretola qualsiasi capacità edificatoria;
- la riclassificazione di una porzione dell'area "Ppu" di San Marco in "Comparto edificatorio residenziale – Ce" di cui all'art.125 del T.U.N.A, con prescrizione particolare (Ce64) che prevede: *SUC massima di mq.778, altezza massima degli edifici di mq 6,50, tipologia edificatoria di tipo uni/bifamiliare, le recinzioni dovranno essere limitate al comparto senza interferire con l'adiacente zona Ppu che deve essere*

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos.
Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.



lasciata libera ed implementata con vegetazione arbustiva e arborea. Il riascio del titolo abilitativo è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni: 1. rispetto dell'art.94 della Lr 1/2015 limitando l'espianto degli ulivi al minimo indispensabile e garantendone il reimpianto; 2. ripristino ambientale dell'area "PPu(19)" di Pretola attraverso: a) la demolizione di tutte le strutture presenti nel comparto, ad eccezione della porzione di manufatto che contiene la cabina di distribuzione dell'energia elettrica; b) il riambientamento dell'area attraverso la rimozione dei cumoli di breccia e riempimento, con terreno vegetale, delle vasche di decantazione presenti nell'area e la messa a dimora di un adeguato numero di alberature autoctone (secondo un progetto di ripristino ambientale da concordare con l'amministrazione comunale);

- riclassificazione di una striscia di terreno compresa tra la Zona "B1" esistente e il comparto "CE 64" di nuova previsione, da "Ppu" a Fascia di igiene ambientale (art.105 del TUNA);
- le conseguenti modifiche normative (tramite l'inserimento di disposizioni particolari agli artt.125 "Ce64" e 172 "Ppu (19)" volte a garantire il rispetto delle indicazioni regionali (di cui alla Determinazione Dirigenziale n.9255/2022) ed a regolamentare l'attuazione dell'intervento di delocalizzazione in oggetto;

Considerato altresì che:

- dal punto di vista procedurale, la presente variante, si configura come una variante alla Parte Operativa del PRG di cui all'art.32, c.5, della Lr 1/2015, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non comporta modifiche al Piano Strutturale;
- come illustrato in premessa la variante riguarda un intervento di delocalizzazione ed è motivata dall'esigenza di prevenire situazioni di rischio, secondo modalità espressamente previste dalla legge e dalla richiamata DCC 129/2010, eliminando l'edificabilità dall'area a rischio idraulico per rilocalizzarla in una zona dotata delle necessarie infrastrutture, in quanto già edificata e urbanizzata, in modo da contemperare l'interesse all'eliminazione di un rischio potenziale con il mantenimento della capacità edificatoria prevista dal PRG;
- il trasferimento di una modesta quota di SUC, da Petrola a San Marco, non comporta incremento del dimensionamento complessivo previsto dal PRG, Parte Strutturale; il lotto su cui viene trasferita la SUC rientra nell'ambito degli insediamenti urbani (art.7 del TUNA), di competenza del PRG, parte operativa;

Visto che:

- l'art. 32 comma 7 della Legge regionale 21.01.2015, n.1 stabilisce che la Regione e il Comune per quanto di competenza prima dell'adozione delle varianti di cui ai commi 2, 3, 4, 5, e 6, esprimono i pareri di cui all'art. 28, comma 10, della stessa L.r. 1/2015;
- il Servizio Geologico regionale, con nota pervenuta al prot. comunale n.2022/243071, ha trasmesso il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla proposta urbanistica;
- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 09.02.2022 ha espresso parere favorevole per gli aspetti di natura idraulica;

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos.
Visita <https://honos.land.it> per le istruzioni.



Ritenuto:

- di promuovere la presente variante finalizzata all'eliminazione dell'accertata situazione di rischio al fine di tutelare la sicurezza delle persone e delle attività insediabili sul territorio comunale;
- di procedere alla adozione, ai sensi dell'art.32, c.5 della L.r. n.1/2015, della variante in oggetto relativa all'intervento di delocalizzazione in località Pretola/San Marco, che sarà pubblicata 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;

Visti i pareri favorevoli:

- di regolarità tecnica espresso dal Dirigente S.O. Pianificazione Territoriale e Progetti Strategici Arch. Franco Marini, ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con D.L.vo n. 267 del 18.08.2000;
- di regolarità contabile espresso dal Dirigente Area Risorse Dott. Mirco Rosi Bonci, ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con D.L.vo n. 267 del 18.08.2000;

VISTI:

- la D.G.R. n. 447 del 28.04.2008, integrata e modificata con D.G.R. 853 del 13.07.2015, Allegato A;
- la delibera di Consiglio Comunale n.129 del 26.07.2010, integrata e modificata con atto di CC n.54 del 26/04/2021;
- l'art. 32 comma 5 della Legge regionale 21.01.2015, n.1;

DATO ATTO del parere favorevole espresso in data 1.12.2022, dalla III^a Commissione Consiliare Permanente, competente per materia;

UDITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica Margherita Scoccia e dato atto degli interventi dei consiglieri Cristiana Casaioli, Fabrizio Croce, Erika Borghesi, Michele Cesaro, Francesco Zuccherini, Michele Nannarone, registrati in streaming

(omissis interventi in atti)

con 20 voti favorevoli (Arcudi, Befani, Bonifazi, Cagnoli, Casaccia, Casaioli, Cesaro, Fioroni, Lupattelli, Mattioni, Mencaglia, Morbello, Nannarone, Pici, Puletti, Renda, Ricvci, Valigi, Vignaroli, Volpi), 8 contrari (Bistocchi, Borghesi, Croce, Maddoli, Paciotti, Ranfa, Tizi, Zuccherini), 1 astenuto (Mori), espressi con sistema di votazione elettronica dai 29 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- di prendere atto:
- del parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 dal competente Servizio Geologico regionale, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla proposta urbanistica (prot.llo 2022/243071);

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos.
Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.



- della Determinazione Dirigenziale Determinazione Dirigenziale 9255 del 13/09/2022, del Servizio Sostenibilità ambientale ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, con le indicazioni e i criteri in essa richiamati, con la quale è stata espressa la non necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la variante al PRG Parte Operativa di che trattasi;
- di dare atto che le indicazioni dettate dalla Regione Umbria con la richiamata D.D. 9255/2022 in sede di verifica di assoggettabilità a VAS sono state recepite negli elaborati di variante; le prescrizioni tecniche richiamate in narrativa, avente carattere esecutivo, saranno verificate in sede di progettazione ed esecuzione lavori;
- di esprimersi favorevolmente, visto il parere favorevole della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (seduta del 9.02.2022), per gli aspetti di natura idraulica (artt. 32 c.7 e 28 c.10 della L.r. n.1/2015);
- di esprimersi favorevolmente in merito all'intervento di delocalizzazione in località San Pretola/San Marco;
- di adottare, per le motivazioni di cui in narrativa, ai sensi dell'art.32, c.5 della L.r. 1/2015, la variante al PRG, Parte Operativa, relativa al Piano di delocalizzazione in località Pretola/San Marco, così come riportato negli allegati di seguito indicati che vengono a formare parte integrante e sostanziale del presente atto e sono conservati secondo legge:
1) Relazione urbanistica; 2) Stralcio TUNA; 3) Stralci Tavole PRG_PO 8/15 e PO 9/15, vigente e variante; 4) Relazione geologica, microzonazione sismica ed aspetti idraulici e successiva integrazione (in atti); 5) Relazione idraulica (in atti); 6) Relazione acustica (in atti); 7) Determinazione Dirigenziale 9255 del 13/09/2022, del Servizio Sostenibilità ambientale Valutazioni ed autorizzazioni ambientali della Regione Umbria;
- di dare atto che l'intervento di cui trattasi sarà successivamente approvato, ai sensi del punto 2 dell'allegato "A" della DGR 447/2008 come modificato con DGR 853/2015, unitariamente alla relativa variante urbanistica, una volta effettuate le procedure di deposito e pubblicazione previste dagli articoli 28 c.2 e seguenti, 31 e 32 c.5, della L.r. 1/2015;
- di dare atto che il presente provvedimento non 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 in pubblicazione

- Relazione urbanistica

(impronta: 73782B79362098C476332F1A7CE6663EF1AB69F291AE7E3CD602CED723AEDE41)

- TUNA

(impronta: 9F1AF689C219B4E5B48F6197ACDADCB79EBA869CA814339F005D35BD769F9C0B)

- Tavola8_prg operativo

(impronta: 9280B1452993EE57DDE8D48606C453B99E0EEA9560C20291F3E41AA468056B6C)

- Tavola9_prg operativo

(impronta: F68F8B66FC403555B25C8678D0DBC9FFF840C19E62456EE193D4BF6982BF8956)

- DD Regione Umbria n.9255_2022

(impronta: 009B6A6B03910F80EA95B55DCED1222C0B11F824C0ECC919911D8D40FCB1EB9C)

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos.
Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.



Allegati depositati agli atti

- Relazione geologica

(impronta: F899FEC7C0EAC11CE2B95A4081BF1258675DDF4AC0D6A8CE0CD1A8E1A4C05E6)

- Relazione geologica integrazione

(impronta: 2789574AB74243E0BF77F4D15704BF18348B5A37887F489840318DDDD430ED59)

- Rel. Idraulica

(impronta: 3AA09F61BB2090E5189B108792692BE2434A6A73FF68690FD2E9C4D58C1B0F09)

- Valutazione previsionale di clima acustico

(impronta: 36374AB3A50FBAF147C2B9488C2C3A538C248C0F2DD21DE2458484C8D6FCF7AE)

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico
apposto è possibile scaricare il documento conforme al
DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos.
Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.

