COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 42 DEL 08/02/2023

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' COLLE UMBERTO (COMPARTO RESIDENZIALE "C3M"). INTERVENTO DI COMPLETAMENTO. ADOZIONE.

L'anno duemilaventitre il giorno 08 del mese di febbraio, 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:

ROMIZI ANDREA	Sindaco	Assente	Numerini Otello	Assessore	Presente
Tuteri Gianluca	Vice Sindaco	Presente	Giottoli Gabriele	Assessore	Presente
Cicchi Edi	Assessore	Presente	Pastorelli Clara	Assessore	Presente
Bertinelli Cristina	Assessore	Presente	Varasano Leonardo	Assessore	Assente
Merli Luca	Assessore	Assente	Scoccia Margherita	Assessore	Presente

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, il Vice Sindaco Gianluca Tuteri dichiara aperta la seduta alla quale partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Vichi Francesca.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n.106 del 04.05.2005 è stato approvato il piano attuativo relativo al comparto residenziale "C3M" di Colle Umberto;

- il piano prevede la costruzione di 24 edifici a destinazione residenziale, di cui 21 nella parte di iniziativa privata (oggetto di attuazione) e 3 nella parte di futura realizzazione (oggetto di sola previsione urbanistica), per una volumetria complessiva di mc 22.425;

- il piano di cui trattasi è stato convenzionato - per la parte di iniziativa privata - con rogito dott. Filippo Duranti Rep.48290/14978 del 1° dicembre 2005, poi successivamente integrato e modificato con atti Rep.54975/19563 del 21/10/2010 e Rep.57433/21303 del 11/03/2013;

PREMESSO altresì che:

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.

Città di PERUGIA

- lo stipulato impegno urbanistico (art.2) comporta la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, funzionali alla lottizzazione, consistenti in viabilità di lottizzazione e viabilità esterna di PRG, parcheggi pubblici, rete idrica e di pubblica illuminazione, impianti fognari relativi alla rete per le acque nere e meteoriche, nonché verde pubblico di standard;

- con determinazione dirigenziale U.O. Progettazione Urbana n.8/2006, in esecuzione della convenzione già richiamata, è stato conferito all'Ing. Roberto Rampagni l'incarico di collaudo in corso d'opera degli interventi di urbanizzazione di cui trattasi, formalizzato con contratto sottoscritto in data 1° marzo 2006, depositato agli atti di questo Ente con raccolta n.19/2006;

- il piano risulta parzialmente attuato, con l'edificazione dei lotti nn.5, 9, 19 e 20, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dichiarate collaudabili con relazioni tecniche acquisite al prot.llo comunale n.111824 del 11/06/2008 e n.117487 del 19/07/2011 ed il collaudo finale della rete di pubblica illuminazione, giusta D.D. U.O. Urbanistica n.31/2014, fatta eccezione per i lavori segnatamente indicati dal preposto collaudatore nelle predette relazioni, con riguardo alla viabilità di lottizzazione (binder, tappetino di usura e segnaletica) ed al verde pubblico;

- il termine previsto per l'attuazione del piano è decorso senza che le opere di urbanizzazione siano state portate a compimento, così come gli interventi edificatori afferenti i restanti lotti;

PREMESSO inoltre che:

- con istanza prot.llo 2018/127519 (e successive modifiche ed integrazioni, da ultimo prot.llo n.2022/3497 e n.2022/291623) la Redi Immobiliare srl, proprietaria dell'area oggetto della menzionata convenzione, ha presentato un nuovo piano attuativo che prevede il completamento delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio convenzionato (e non completato) e l'attuazione della parte non convenzionata; per tale secondo stralcio il piano approvato con atto di Consiglio comunale n.106/2005 prevede la costruzione di 3 edifici di tipo residenziale (lotti 22, 23 e 24) per una volumetria complessiva di mc 4.725;

- la proposta interessa l'area, di proprietà della medesima società Redi Immobiliare srl, (in forza di atto repertorio n.191236/17543 in data 18.11.2008), censita al CT del Comune di Perugia, foglio 89 particelle nn.1333, 1335, 490 e 56 e prevede i seguenti interventi, parzialmente in variante al progetto già approvato con DCC 106/2005:

- completamento delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione Rep.48290/14978 del 2005;
- rimozione degli allineamenti previsti nell'originario piano attuativo,
- rimodulazione dei lotti 21, 22, 23 e 24, destinati a palazzine, in 8 lotti di dimensioni più ridotte, senza aumento di cubatura;

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.

- modifica della viabilità secondaria al servizio dei nuovi lotti, con riguardo agli accessi ed ai parcheggi pubblici da realizzare;
- modifica alla configurazione del verde pubblico;

DATO atto che il procedimento istruttorio esperito ha verificato la conformità alla normativa vigente del nuovo piano attuativo il quale, peraltro, ricalca sostanzialmente, dal punto di vista urbanistico, quello in precedenza approvato, salve le citate modifiche; per quanto riguarda, in particolare, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento proposto, il presente piano completa la rete primaria già realizzata e collaudata;

VISTI i pareri favorevoli e favorevoli con prescrizioni espressi, per quanto di rispettiva competenza:

- dall'Area Governo del Territorio in ordine alla fattibilità idraulica dell'intervento, con riferimento alla valutazione previsionale del clima acustico ed alla gestione delle terre e rocce da scavo (prot.llo 2020/25402), con le seguenti prescrizioni:

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

- dall'U.O. Mobilità ed Infrastrutture per le opere stradali (prot.llo n.2020/148606);

- dall'U.O. Sistemi Tecnologici - Open data – Energia per quanto riguarda la rete di pubblica illuminazione (prot.llo 2019/62792);

- dalla U.O. Ambiente ed Energia per quanto riguarda le opere a verde pubblico (prot.llo n.2022/18372);

- da Umbra Acque Spa per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento fognario (parere acquisito al prot.llo comunale n.186140/2019 e n.54148/2020), con le precisazioni tecniche in esso contenute;

DATO atto inoltre che:

- oltre al vincolo di zona sismica di cui all'art. 13 della legge n. 74/64, l'area oggetto di intervento non è gravata da altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica o comunque vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

- il piano attuativo di cui trattasi è soggetto al parere di cui agli art. 56, comma 12 e 28, comma 10 della Lr 1/2015, in materia idraulica e geomorfologica;

- con nota acquisita al prot.llo 2020/124944 il Servizio Geologico regionale ha trasmesso il parere favorevole, di cui all'art.89 del D.P.R. n.380/2001, ai fini della compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dal piano attuativo, ai sensi degli artt. 56, c.12 e 28, c.10 della L.r. 1/2015;

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.

Città di PERUGIA

- per gli aspetti di natura idraulica, la Commissione comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta tenutasi in data 30 settembre 2020, ha espresso il parere favorevole ai sensi degli artt 56, c.12 e 28, c.10 della citata L.r. 1/2015;

- con D.D. n. 1483 in data 17/02/2021, ns prot.llo 34143/2021, allegata al presente provvedimento, il competente Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale della Regione Umbria ha espresso la non necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica il piano attuativo in oggetto;

ATTESO che:

- la Redi Immobiliare srl è attualmente proprietaria delle aree interessate dal progetto di sistemazione urbanistica approvato con atto di CC n. 106/2005 e titolata a presentare, ai sensi degli artt. 52, c.1 lett. b) e 56, c.1 della L.r. 1/2015, una proposta di piano attuativo di iniziativa privata volto all'urbanizzazione ed edificazione dell'area;

- con la medesima istanza prot.llo 2018/127519 (e ss.mm.ii.) la Società, già obbligata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione convenzionate con atto rep. 48290/14978 del 2005, si è impegnata a completare i lavori relativi alla lottizzazione (ad oggi decaduta per la parte non attuata) ed a dare corso allo stralcio oggetto di previsione urbanistica;

- la proposta prevede la sistemazione complessiva dell'interno comparto e pone a carico della Immobiliare Redi srl la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla lottizzazione, opere in parte complementari ed in parte integrative a quelle esistenti e già realizzate;

CONISIDERATO che la presente proposta, conforme al P.R.G., può essere adottata ai sensi e per gli effetti previsti dal citato art. 56 della L. r. 1/2015, con le procedure di cui al comma 11 di competenza della Giunta comunale;

VERIFICATO che gli elaborati di progetto, le norme tecniche, nonché lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il soggetto attuatore e il Comune hanno recepito le prescrizioni e indicazioni tecniche contenute nei pareri richiamati in narrativa; le stesse saranno verificate dal collaudatore preposto, in sede di esecuzione lavori, e dalla competente U.O. Edilizia Privata, in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi;

DATO atto altresì che:

- gli attuatori si sono resi disponibili ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione relative all'intervento, a scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria da versare in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi, ai sensi dell'art.42 del Regolamento regionale 18.02.2015, n.2 e dell'art.131, c.1 della L.r. 1/2015;

- in sede di definizione del piano attuativo, nel rispetto di quanto previsto dall'art 85 del R.r. 2/2015, sono stati interamente reperiti sia lo standard a verde che la superficie da destinare a parcheggio pubblico (art.121 del T.U.N.A.);

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.

Città di PERUGIA

- nello schema di convenzione predisposto sono stati precisati tutti gli oneri ed i vincoli previsti all'art.57 della L.r. 1/2015 relativamente alle modalità ed ai tempi di realizzazione, completamento e cessione delle opere di urbanizzazione afferenti al piano, con particolare riferimento all'assunzione, da parte del soggetto attuatore, dell'esecuzione diretta delle opere stesse;

- in conformità a quanto disposto con Delibera di Consiglio comunale n.103/2016, in ragione delle dimensioni della lottizzazione e dei volumi di traffico, si ritiene di fissare nel 13% il contributo aggiuntivo da chiedere al soggetto attuatore ai sensi degli artt.42, c.1 e 38, c.2 del citato R.r. 2/2015;

VERIFICATO altresì che l'attuazione del presente stralcio comporta il completamento della rete primaria già realizzata e la futura acquisizione, ex lege, del solo tratto di rete idrica servente i lotti di nuova edificazione con oneri di manutenzione a carico del Gestore del Servizio Idrico Integrato, come da Convenzione in essere;

RITENUTO, per quanto esposto, procedere all'adozione del piano attuativo proposto con istanza prot.llo n. 2018/127519 (e ss.mm.ii.) 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;

VISTA la Legge regionale 21.01.2015, n.1, artt.52 e 56;

VISTO in particolare l'art 56, comma 11 della Legge regionale 21.01.2015, n.1;

VISTO il Regolamento regionale 18.02.2015, n. 2, in particolare gli artt.38, comma 2 e 42;

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;

Con voti unanimi;

DELIBERA

- di adottare, ai sensi dell'art.56,c.11 della Legge regionale 21.01.2015, n.1 il piano attuativo di iniziativa privata, a completamento delle opere di urbanizzazione e delle edificazioni relative al comparto "C3m" in località Colle Umberto, parzialmente in variante al piano attuativo convenzionato con rogito dott. Filippo Duranti Rep. 48290/14978 del 1° dicembre 2005;

- di esprimersi favorevolmente, ai sensi dell'art. 56,c.12 della L.r. 1/2015, sugli aspetti di natura idraulica ed idrogeologica del piano, acquisito il parere favorevole della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 30.09.2020;

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.

Città di PERUGIA

- di prendere atto:

• del parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, dalla Regione Umbria, Servizio Geologico, in merito alla compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni geomorfologiche del territorio (prot.llo 2020/124944);

• del parere favorevole espresso con Determinazione dirigenziale del Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale della Regione Umbria n. 1483/2021, in merito alla non assoggettabilità a VAS del piano (prot.llo 34143/2021);

- di dare atto che gli elaborati di progetto, le norme tecniche, nonché lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra il soggetto attuatore e il Comune hanno recepito le prescrizioni e indicazioni tecniche contenute nei pareri richiamati in narrativa; le stesse saranno verificate in sede di esecuzione lavori e rilascio dei singoli titoli edilizi;

- di dare atto che detto piano è costituito dai seguenti Elaborati e Relazioni, nonché dal relativo schema di convenzione urbanistica, documenti tutti allegati al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (allegati da n.1 a n.25) e, pur non materialmente allegati, conservati secondo legge:

1) Relazione urbanistica; 2) Tavola 01 planimetria catastale, PRG, vincoli; 3) Tavola 01/a piano particellare_quote superfici; 4) Tavola 01/b planimetria generale_quote valori catastali; 5) Tavola 02 planimetria di progetto; 6) Tavola 03 sezioni di progetto; 7) Tavola 04 sezioni strada tipo; 8) Tavola 05 planimetria pubblica illuminazione; 9) Tavola 06 planimetria rete enel e telecom; 10) Tavola 07 planimetria rete idrica; 11) Tavola 08 planimetria generale condotte fognarie; 12) Tavola 09 segnaletica; 13) Tavola 10 verde pubblico; 14) Tavola 11 planimetria aree oggetto di impegno alla cessione; 15) Tavola 12 relazione tecnica; 16) Tavola 13 relazione tecnica in materia ambientale; 17) Tavola 14 computo metrico; 18) Tavola 15 planimetria permeabilità dei suoli; 19) Tavola 16 Relazione tecnica L 13/89; 20) Documentazione fotografica; 21) Relazione acustica; 22) Relazione geologica e microzonazione sismica; 23) Relazione idraulica; 24) D.D. Servizio Valutazioni Ambientali, Sviluppo e Sostenibilità ambientale della Regione Umbria n.1483 in data 17/02/2021; 25) Schema di convenzione urbanistica;

- di fissare nel 13% la quota di contributo da chiedere al soggetto attuatore ai sensi dell'art 38,c.2 del Regolamento regionale 2/2015 ed in conformità a quanto disposto con Delibera di Consiglio comunale n.103/2016 ; tale importo sarà versato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi con le modalità previste dal Regolamento edilizio;

- di dare atto che l'attuazione del presente stralcio comporta il completamento della rete primaria già realizzata e la futura acquisizione, ex lege, del solo tratto di rete idrica servente i lotti di nuova edificazione, con oneri di gestione a carico di Umbra Acque spa come da Convenzione in essere;

- di dare atto, pertanto, che ai sensi dell'art 49 del TUEL l'attuazione del presente piano (stralcio a completamen-

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.

to) non comporta oneri diretti, riflessi e/o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente.

Allegati depositati agli atti

- Relazione urbanistica
(impronta: **60A8212BFCD376E0034D7F6883535DA61F3F3D7F845E59A019973D3A76C4B627**)

- TAV.01 - CATASTALE - PRG - VINCOLI - PIANO QUOTATO
(impronta: **E185F2EA36392F875FF5603858323C1CD46B978580F45B13B5C653178D53BA32**)

- TAV.01a - PIANO PARTICELLARE SUP TERRENI
(impronta: **874ECA6505AC20B254B302197E7D295AD6E8927B97D55B95B0514A1C27BC37F3**)

- TAV.01b - PIANO PARTICELLARE VALORI CATASTALI
(impronta: **5BC44834BD3FFA80275938837D240AE42B6FF16D0F81AF53884C3730B172AD22**)

- TAV.02 - PLANIMETRIA DI PROGETTO E STANDARD
(impronta: **17B607216F9B0F8F72C11DC560DEE2D64F824F38A2B19CC3CD8D11D46DA08AC4**)

- TAV.03 - SEZIONI DI PROGETTO
(impronta: **CA7A68137E127BE510D1DF3BA742217E9C098A5AB37684704EC8A34CCD53ED59**)

- TAV.04 - SEZIONE STRADALE
(impronta: **39FCBBA11DC71A34175027391CEC8DA1E2E3D6F7A0F6CF1BFF971DDECAFC4C1B**)

- TAV.05 - PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE
(impronta: **D10E67E50837335CC169C46E5BF47AAEBB08DCCA529BFAD7143DCDA7900B651D**)

- TAV.06 - PLANIMETRIA ENEL TELECOM
(impronta: **C28097C3D07052F0F643136821586DE737BC747E766B60E3C9CE68F15E195768**)

- TAV.07 - PLANIMETRIA RETE IDRICA
(impronta: **10892B4D7817F5FF6A903A75F10375136AE7A771E196FB1F0F32991E6455DC7F**)

- TAV.08 - PLANIMETRIA SMALTIMENTO REFLUI
(impronta: **EFD7D6E1DBBCF85E169BE23E2C39B084FF7B4AB801ADFDBC7DF2805041E21790**)

- TAV.09 - SEGNALETICA STRADALE
(impronta: **C2D72DEA4A0BED8991F47F36A04304873E331983C3DBC8B073928264512030AD**)

- TAV.10 - SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO
(impronta: **DB7B7E643EB6C829FF312C43A67288F3DC523F8230DB2F3E020EF70FC964EDAA**)

- TAV.11 - PLANIMETRIA AREE CESSIONE
(impronta: **3BE49ADC9F759CB697B5DE02661E5C3D1AB37B06A8A72F5CA8C0A02AC521CB27**)

- TAV.12 - RELAZIONE TECNICA
(impronta: **5E865C0C4EA391AB713A03341EFC193BF7F1F584B14DB2BBC92EE25E36209704**)

- TAV.13 - RELAZIONE TECNICA IN MATERIA AMBIENTALE
(impronta: **EA1D52D0BB05D72A011416D18F3B4B99E0A3D8ED03998A5BFE1699FC1C287FD8**)

- TAV.14 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
(impronta: **DD6BABD76A5AD6848BBDAE6ECA310ED67C2F7FC31B5D3CCA59E39F5B373B22F3**)

- TAV.15 - PLANIMETRIA PERMEABILITA SUOLO
(impronta: **20701465A43A9F972F47D2B357F246E6EA7461F0F25C5F01AF08F95864B39349**)

- TAV.16 - RELAZIONE TECNICA L 13.89
(impronta: **F16F4CF49E18C1E73538B4712F27EB76B8E116EEBB732B7649807DAB9ACADE35**)

- TAV.17 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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.

(impronta: **11392B248EF98EE08B685DE7616C6A8376C997677107FF4A5F7929611AAB085A**)

- **RELAZIONE acustica**
(impronta: **BD90E3D2E5B778F1E3607D75C4F07C3D6E14A286FC2D891772A6DFEF3F8BE693**)

- **RELAZIONE geologica**
(impronta: **BEFEBEA2F178B4406FBFDB13444D2C8316CDCCF258BB52D2AD3E24B042FED2AD**)

- **Relazione Idraulica**
(impronta: **9DCBFBCB46CFF008F9954307EFD7CA663804E7FCDF93C725A8E11E28F485E36F**)

- **DD Regione Umbria**
(impronta: **72A6A6E35233BF20BB5C8935600226BAEE3536630F1352706E3B0BD692E67E35**)

- **SCHEMA DI CONVENZIONE**
(impronta: **6251CD6A48783C5B46357B37DB1A91CBB9991A0053480B8E9C24D7C1D689C393**)

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.