



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 385 DEL 26/10/2022

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO AL RECUPERO E RICOSTRUZIONE DI IMMOBILI SITI IN PERUGIA, LOCALITA' OLMO – ZONA “A” (ART. 24 DEL TUNA). ADOZIONE.

L'anno duemilaventidue il giorno 26 del mese di ottobre, 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	Presente	Numerini Otello	Assessore	Assente
Tuteri Gianluca	Vice Sindaco	Assente	Giottoli Gabriele	Assessore	Presente
Cicchi Edi	Assessore	Presente	Pastorelli Clara	Assessore	Assente
Bertinelli Cristina	Assessore	Presente	Varasano Leonardo	Assessore	Assente
Merli Luca	Assessore	Presente	Scoccia Margherita	Assessore	Presente

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, il Sindaco Romizi Andrea dichiara aperta la seduta alla quale partecipa il Vice Segretario Generale Dott.ssa Cesarini Laura.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Perugia è dotato di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.), articolato in Parte Strutturale e Parte Operativa, approvato con atto di Consiglio Comunale n.83 del 24.6.2002 e successive varianti;
- nella cartografia generale del territorio comunale, parte strutturale, il simbolo “SV – Sviluppi storici”, di cui all'art.24 del T.U.N.A., indica gli insediamenti di interesse storico-ambientale caratterizzati dalla presenza di nuclei urbani, centri minori, complessi unitari e aggregati rurali, nonché da aree ed insediamenti ad essi limitrofi; il perimetro di detti “Sviluppi storici” include, nelle stesse cartografie della parte strutturale del P.R.G., la perimetrazione dei centri storici (zone “A”) e degli ambiti di salvaguardia (zone “SCS”);

*Firmato digitalmente
Cesarini Laura*

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.



- l'art.112 del P.R.G., parte operativa, integra la parte strutturale dello strumento urbanistico e prescrive, per le zone "A", il rispetto degli indirizzi contenuti all'art.24 del T.U.N.A. e le classificazioni degli immobili di cui alla D.G.R. 420/2007 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente);

Premesso altresì che:

- con istanza acquisita agli atti dell'Ente prot.llo n.113068 in data 10/06/2021 e successive modifiche ed integrazioni (da ultimo prot.lli n.2022/154073 e n.2022/176142) è stata presentata una proposta di piano attuativo avente ad oggetto immobili siti in Perugia, località Olmo, ricadenti nella zona "A" dello Sviluppo storico 95 (Villa Rizzoli), censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Perugia Foglio 247 part.ile 940 e 947 e particella 71 subalterni 1 e 3;

- il piano attuativo consiste nella demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso, di due immobili esistenti (denominati nella Tavola A4 come edificio 1 e 2), aventi una SUC dichiarata di mq 395,13; gli edifici, di proprietà del soggetto richiedente, sono annessi alla residenza andati funzionalmente in disuso rispetto alle funzioni originarie per i quali viene chiesto il cambio di destinazione d'uso (da stalla e rimessa a residenza e/o servizi) e la delocalizzazione (tramite demolizione e ricostruzione) in area contigua posta nella medesima zona "A";

Dato atto che:

- l'area oggetto di intervento ricade in area di "Intervisibilità dei coni visuali" e "Connettività unità comunali di connessione ecologica" di cui agli artt. 53 e 82 del P.R.G.;

- all'infuori di quanto sopra e del vincolo di zona sismica di cui all'art.13 della Legge n.74/1964, l'area in oggetto non è gravata da vincoli sovraordinati che ostino alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinino a nulla osta di altre autorità;

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

- dall'Area Governo del Territorio in ordine agli aspetti acustici (prot.llo 2022/234946);

- dalla U.O. Mobilità ed Infrastrutture ai fini stradali ed idraulici (prot.llo 2022/154739);

- dalla U.O. Ambiente ed Energia con riferimento alla capacità di smaltimento delle acque bianche, agli aspetti geologici e vegetazionali, con le seguenti prescrizioni di carattere esecutivo (prot.llo 2022/156489 e 2022/192313):

- per gli scarichi delle acque bianche: "*- nel tratto terminale di sbocco la condotta andrà posata con andamento planimetrico tale da determinare un angolo inferiore a 30° rispetto al verso di scorrimento della corrente del corso d'acqua; - si dovrà provvedere alla protezione della sponda dall'erosione mediante scogliera in massi e ciottoli posata sul letto del corso d'acqua e sulla sponda, per almeno 2 m a monte e a valle del punto di immissione; - i pozzetti d'ispezione dovranno essere posizionati ad una distanza non inferiore a 4,00 m dal ciglio di sponda del*

Firmato digitalmente
Cesarini Laura

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



corso d'acqua; - il richiedente dovrà rimanere obbligato, a propria esclusiva cura e spese, al mantenimento della stabilità delle opere e dell'alveo al fine di garantire un buon regime del corso d'acqua; - il richiedente dovrà rimanere interamente ed esclusivamente responsabile della buona riuscita delle opere e dei danni alle persone, cose o animali che eventualmente dovessero verificarsi durante la costruzione e l'esercizio delle opere stesse;

- per gli aspetti vegetazionali: "nei successivi gradi di approfondimento progettuale si dovranno tenere in considerazione la tutela dell'area arborata ai sensi della l.r.28/2001 e dei suoi regolamenti attuativi, il rispetto della continuità della connessione ecologica delle aree di connettività unità comunali di cui all'art. 82 quater del T.U.N.A. ed artt. 9-10 della L.R. 11/2005 nel rispetto delle prescrizioni dell'articolo 10 della L.R. 27/2000 P.U.T.";

- per gli aspetti geologici, si rimanda alla fattibilità geologica di dettaglio, precisando che per "la zona in oggetto, non emergono situazioni di pericolosità e/o di rischio idrogeologico e sismico";

- da Umbria Acque spa con riferimento alla rete fognaria di acque nere ed a quella idrica, con le prescrizioni riportate nel parere prot. llo 2022/152627 relative alle caratteristiche tecniche del punto di allaccio in pubblica fognatura ed al potenziamento dell'acquedotto esistente;

Verificato che:

- gli elaborati di progetto sono stati verificati con riferimento ai vincoli di PRG; in particolare le Norme tecniche di attuazione del Piano (allegato sub 6) e la Tavola A12 "Planimetria reti tecnologiche" (allegato sub 17) hanno recepito le prescrizioni e precisazioni tecniche contenute nei pareri di cui sopra che saranno verificate in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo;

Rilevato che:

- ai sensi dell'art.24 del T.U.N.A., nelle zone "A" sono ammessi gli interventi previsti agli artt.64 della Legge regionale 21.01.2015, n.1 e 92 del Regolamento regionale 18.02.2015, n.2; nei centri storici sono consentite destinazioni d'uso residenziali, nonché di servizio e produttive compatibili con la residenza stessa;

- gli interventi di cui al predetto art.64 della L.r. 1/2015 sono ammessi previa approvazione di un piano attuativo, ai sensi e con le modalità di cui all'art.56 della medesima legge regionale, ad eccezione di quelli indicati ai punti a), b), c), d) ed e) per i quali è prevista l'attuazione diretta;

Considerato che:

- la proposta progettuale prevede un intervento di demolizione e ricostruzione di due immobili esistenti, mediante utilizzazione di volumetrie recuperate, il tutto avente destinazione d'uso a residenza e/o servizi;

- trattasi di ristrutturazione edilizia, con modifica della sagoma e dell'area di sedime preesistenti, da realizzare mediante piano attuativo, non ricorrendo le ipotesi che consentono l'attuazione diretta;

*Firmato digitalmente
Cesarini Laura*

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



- il piano è conforme al P.R.G. e può essere adottato ai sensi del citato art.64, commi 1 e 4 della L.r. 1/2015, con le modalità previste dall'art.56, c.11 di competenza della Giunta comunale;

Considerato inoltre che le previsioni di cui al piano non comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione o in aggiunta a quelle esistenti (ad eccezione di alcune modifiche agli allacci alle utenze private) e pertanto non è prevista la stipula di alcuna convenzione urbanistica o atto d'obbligo che ne disciplini l'attuazione;

Dato atto altresì che:

- con D.D. n. 9597 in data 21/09/2022, prot.Ilo 2022/216819, il competente Servizio Sostenibilità ambientale Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria ha espresso la non necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il piano attuativo in oggetto;

- con nota acquisita al prot.Ilo n. 239894 del 18.10.2022 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;

- la Commissione comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta tenutasi in data 29.12.2021, ha espresso il parere favorevole di cui all'art. 28, c.10 della citata Lr 1/2015, ai sensi degli artt 56,c.12 e 112, c.1 lett.a) della Lr 1/2015;

Verificato altresì che l'approvazione del piano attuativo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

Ritenuto, per quanto esposto, di procedere all'adozione del piano attuativo proposto, 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 gennaio 2015, n.1, artt. 56 e 64;

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

*Firmato digitalmente
Cesarini Laura*

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 adottare, ai sensi dell'art. 64, c.1, con le procedure previste all'art.56 c.11 della L.r. 1/2015, il piano attuativo avente ad oggetto un intervento di ristrutturazione di immobili siti in Perugia, località Olmo, 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");
- 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 della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 29.12.2021;
- 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 n.2022/239894);
 - del parere favorevole espresso con Determinazione dirigenziale n.9597 del 21.09.2022 del Servizio Sostenibilità ambientale Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria in merito alla non assoggettabilità a VAS (prot.llo n.2022/216819);
- di dare atto che il piano attuativo è costituito dagli elaborati tecnici, tavole grafiche e relazioni di seguito elencati, che vengono a formare parte integrante e sostanziale del presente atto e sono conservati secondo legge:
 - 1) Relazione urbanistica; 2) Relazione tecnica e descrittiva; 3) Stato attuale edificio 1; 4) Stato attuale edificio 2; 5) Stato attuale. Documentazione fotografica; 6) Norme tecniche d'attuazione; 7) Relazione microzonazione sismica (in atti); 8) Relazione idrogeologica (in atti); 9) Relazione idrogeologica. Integrazione (in atti); 10) Tavola A1-Stato attuale; 11) Tavola A2-Inquadramento urbanistico e vincoli; 12) Tavola A3-Planimetria generale; 13) Tavola A4-Pianta e calcolo SUC; 14) Tavola A5-Prospetti e sezioni; 15) Tavola 6a Progetto. Caratteri urbanistici-insediativi; 16) Tavola A11-Stato di fatto. Planimetria reti tecnologiche; 17) Tavola A12-Stato di progetto. Planimetria reti tecnologiche; 18) Valutazione previsionale clima acustico (in atti), il tutto aggiornato ed integrato, come riportato in narrativa, secondo le prescrizioni tecniche contenute nei pareri istruttori;
- di dare atto, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 18.08.2000, n.267, che l'approvazione del piano attuativo - 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: 261468AFF7266C1661C176AAF38521011B7E337F44048AE631CC771D9B9B04CB)

- Relazione tecnica e descrittiva

(impronta: F1A17DE4B959762A27F0FB95374E338E6AD8C0BF659F9AB06522B27B981AE0BC)

*Firmato digitalmente
Cesarini Laura*

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**



- **scheda DGR 852-2015**
(impronta: 19675619CC0EB62DD3C1172AFA77642F13D60D27A1D9AE981B1166E8AAE6E6A8)
- **scheda DGR 852-2015**
(impronta: D774A46D7ED4191ECE27514C781371D7DE8F77E2C8B99B29F0E8A29C9304933D)
- **Documentazione fotografica**
(impronta: B43B873C554A18C5A85F9B7ECDEF50E3879CF23FC42FAAAB5C8217A72A423FC6)
- **Norme Tecniche di Attuazione**
(impronta: CD762FD443CD41461F6F8CB9D0A34A260AF41449A797BC8D8B9C9A986522587B)
- **tavola A1 - Stato attuale - Inquadramento territoriale e catastale**
(impronta: 21C4C1B40B584D76D3EE73CB1B05E9209451258FEC1F179A594BCE7D382A0DB5)
- **tavola A2 - Stato attuale - Inquadramento urbanistico e vincoli**
(impronta: 444DB21C6E4511F4C4B08A4D31AF11ACA61C3436C3F29C33817951E95DADF7A3)
- **tavola A3 - Stato attuale - Planimetria generale**
(impronta: 9547175E637560C1CC770F216DD0EB3588FFB45DCC5F6E4672197B63316479E)
- **tavola A4 - Stato attuale - Pianta e calcolo SUC di recupero**
(impronta: 807EAF1F1B62AA25F2D12EC165B0992EE91B66716CEE6667F1A6E1947182B2B)
- **tavola A5 - Stato attuale - Prospetti e sezioni**
(impronta: AAE0A7868573771DE3CC2E7BFF344DC4B125A9C647C547DCAF638E4B227D23A1)
- **tavola A6a - Progetto - Caratteri urbanistico-insediativi**
(impronta: B0FCDCFE0D24F7D551636BA270535CC49096CC9355AD421DFE137D54D14548CD)
- **tavola A11 - Stato attuale - planimetria reti tecnologiche**
(impronta: C62F415414A5021AF497F6EAD0480CD3AB1ECDFC26A5BFCEA156D40AF75C797A)
- **tavola A12 - Progetto - planimetria reti tecnologiche**
(impronta: 99BA5DBC8BF7FFBFA0160DD4E8782A97F44E0E499F04CA335C9DB57D14B04DB3)

Allegati depositati agli atti

- **Relazione geologica**
(impronta: D76196473EEC67353010B851D9B603233BD837B3E9F5DCACB3BB60EF87CF4E9A)
- **Relazione idrogeologica**
(impronta: 804A532A81E0613B384F0E057141119D6943C89CD04190C51A5AD4F30D81405F)
- **Relazione idrogeologica - integrazione**
(impronta: 1976078CC9E45EE78A590B19160AD1E438D7EC3E0BF8A27EDEBC59D70DBBD283)
- **Relazione acustica**
(impronta: 425B473705D478275878388386B64AB0DB5CD1A43716AE45359A53A5C7765297)

