



COMUNE DI DERUTA
PROVINCIA DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

ATTO N. 64 del 01-06-2017

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEI COMPARTI "SP" e
FVA* NELLA FRAZIONE DI SAN NICOLO DI CELLE.
RICHIEDENTE: PARROCCHIA DI SAN NICOLO.**

L'anno 2017 il giorno uno del mese di giugno alle ore 13:20, in Deruta nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale, con la presenza dei Signori:

Verbena Alvaro	Sindaco	Presente
Battistelli Franco	Assessore	Presente
Toniaccini Michele	Assessore	Presente
Virgili Stefano	Assessore	Presente
Mancinelli Lio	Assessore	Presente

Presenti n. 5	Assenti n. 0
---------------	--------------

Partecipa il **Segretario Comunale, Marco Taralla.**

Il Presidente Alvaro Verbena in qualità di Sindaco dichiara aperta la seduta dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il documento istruttorio presentato dal Responsabile dell'Area che chi si riporta integralmente;

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEI COMPARTI "SP" e FVA* NELLA FRAZIONE DI SAN NICOLO DI CELLE. RICHIEDENTE: PARROCCHIA DI SAN NICOLO.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEI COMPARTI "SP" e "FVA*" NELLA FRAZIONE DI SAN NICOLO' DI CELLE. RICHIEDENTE: PARROCCHIA DI SAN NICOLO'.

PREMESSO CHE:

- con istanza in data 22/12/2016, prot. 15824, come in ultimo integrata in data 30/05/2017 prot. 6598, Don Gino Ciacci, in qualità di rettore pro-tempore della **PARROCCHIA DI SAN NICOLO'** ha chiesto l'approvazione da parte di questo Comune, del Piano Attuativo di iniziativa privata riguardante i due Ambiti "FVA*" e "SP" nella fraz. di San Nicolò di Celle ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 della L.R. 21/01/2015, n. 1;
- la zona "SP" Attività Collettive è ricompresa nel Sistema dei servizi e delle attrezzature - Servizi per insediamenti residenziali, mentre la zona "FVA*" Aree utilizzabili per la protezione civile per l'ammassamento risorse è ricompresa nel Sistema dei servizi e delle attrezzature – Servizi e Attrezzature di interesse generale;
- il comparto "FVA*" è stato oggetto di variante al PRG parte operativa approvato dall'attuale Amministrazione con deliberazione del C.C. n. 33 del 09/08/2015, su richiesta della Parrocchia, proprietaria degli immobili;
- la variante ha riguardato la modifica dell'articolo 46, delle NTA del PRG parte operativa, in particolare pur rimanendo le zone "FVA*" aree destinate ad assolvere gli standards urbanistici per funzioni "pubbliche", è stata prevista la possibilità di attuare le previsioni anche attraverso la predisposizione di piani attuativi di iniziativa privata, a condizione che sia chiaramente espresso e motivato l'interesse pubblico perseguito. Oltre a ciò con la variante si è prevista, per la zona "FVA*" in esame, la possibilità di realizzare edifici destinati oltre che alle attività di protezione civile, anche attività culturali, sociali, sportive, ricreative, educative e di evangelizzazione, di interesse collettivo promosse da enti e/o associazioni operanti sul territorio, assegnando per tale scopo un cospicuo incremento di S.U.C..
- l'area interessata dall'intervento, è di proprietà della Parrocchia di San Nicolò ed è censita al Catasto nel foglio 1, particelle 141-143-232 e 2014;
- l'intervento urbanistico è regolato dagli artt. 46 e 47 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. – Parte Operativa;
- il quadro normativo suddetto stabilisce, tra l'altro, che il piano attuativo deve contenere ed esplicitare chiaramente "l'interesse pubblico perseguito", pertanto la soluzione progettuale deve essere concertata/condivisa dall'Amministrazione Comunale;

ATTESO CHE:

- il progetto in esame è finalizzato alla realizzazione di un complesso edilizio destinato ad ospitare sale polivalenti, attività parrocchiali ecc., oltre la sistemazione delle aree scoperte in parte per standards urbanistici di verde e parcheggi e per la gran parte per aree a "verde privato" da sistemare con attrezzature per giochi per bambini, parchi inclusivi e/o piccoli impianti sportivi;

- la Giunta Comunale in virtù della particolare destinazione ed ubicazione dell'area ed in relazione alle finalità di interesse pubblico che l'intervento deve perseguire, come prescritto dalle vigenti nelle norme tecniche di attuazione del PRG Parte Operativa, ha ritenuto di esaminare il progetto con il soggetto attuatore, attraverso un incontro tenutosi il giorno 24/01/2017 nella quale la Giunta Comunale ha posto come pre-condizione per l'attuazione dell'intervento che:
 - la zona "FVA*" proposta originariamente come verde attrezzato, sia asservita all'uso pubblico;
 - più spazi destinati a parcheggi pubblici, data la particolare destinazione degli edifici all'interno del piano e la limitata presenza di tali spazi nell'area d'intervento;
 - asservimento del costruendo edificio alle funzioni di protezione civile a mezzo di semplice ordinanza del sindaco in caso di bisogno;
 - previsione di una viabilità di accesso alla limitrofa zona "C" attualmente interclusa.

- il soggetto attuatore in virtù dell'incontro tenutosi con la Giunta Comunale di cui sopra, ha prodotto documentazione progettuale integrativa/sostitutiva in data 20/04/2017, dalla quale risulta che le indicazioni della Giunta Comunale non sono state integralmente recepite, in particolare l'area esterna agli edifici è stata proposta come "verde privato", le dotazioni territoriali di standards urbanistici di verde e parcheggi è rimasta invariata;

- l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Comunale, esaminato il progetto di Piano Attuativo presentato, anche in riferimento alle indicazioni dalla Giunta Comunale nell'incontro del 24/01/2017, ha redatto dettagliata relazione con la quale, oltre ha porre in evidenza le caratteristiche dell'intervento in relazione alla normativa che regola la materia, ha altresì rilevato che il progetto così come proposto non persegue gli obiettivi fissati dall'Amministrazione, fondati anche sul fatto di aver approvato la variante urbanistica al PRG parte operativa in premessa richiamata, sulla base degli indirizzi sopra descritti cui il Piano Attuativo doveva conformarsi. In relazione a quanto procede ha concluso che, il Piano comunque può essere reso compatibile con le indicazioni della Giunta Comunale, nonché con le finalità e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente, della L.R. 1/2015 e del Reg. Reg. 2/2015, impartendo le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite tutte negli atti progettuali prima della sua definitiva approvazione:
 - la zona "FVA*" indicata a progetto come "verde privato", sia asservita all'uso pubblico, la cui gestione/utilizzazione dovrà essere regolamentata attraverso la sottoscrizione di apposito regolamento/accordo tra il Comune e il soggetto attuatore;
 - la superficie per parcheggi pubblici dovrà essere incrementata, considerando nei conteggi della superficie necessarie ai sensi del Reg. Reg. 2/2015, anche le superfici destinate a servizi, oggetto di ristrutturazione urbanistica;
 - nella convenzione urbanistica, dovrà essere inserito che il nuovo fabbricato per servizi e l'area verde "FVA*", potranno essere utilizzati per funzioni di protezione civile a seguito di calamità, attraverso semplice richiesta del Sindaco da notificare al soggetto attuatore, o suo successore o avente causa.

- la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, esaminati gli elaborati progettuali nella seduta del 23/05/2017 verbale n. 17, ha giudicato l'intervento proposto fattibile sotto il profilo geologico e idrogeologico e compatibile per quanto attiene l'inserimento ambientale, e ha quindi espresso parere favorevole alla sua approvazione, a condizione che prima dell'adozione lo studio geologico venga completato con lo studio di microzonazione sismica di livello 3, ai sensi della D.G.R. 08/03/2010, n. 377, poiché l'edificio da realizzare e l'area sono classificabili come "immobili strategici" in quanto destinati anche a funzioni di protezione civile;

- la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria, con proprio Nulla-osta datato 01/06/2016, prot. 10989, ha autorizzato l'intervento ai sensi degli artt. 21, c. 4 e 22 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:
- per quanto attiene la ricomposizione del retro prospetto, a seguito della demolizione dell'edificato anno '60, si dovranno utilizzare materiali, dettagli e finiture analoghi a quelli del restante edificio;
- durante l'esecuzione delle opere dovranno essere concordati sopralluoghi al fine di valutare gli aspetti di dettaglio dell'intervento e potranno essere richieste specifiche campionature di materiali o di lavorazioni e potranno essere impartite prescrizioni o varianti al progetto se necessarie alla tutela e corretta conservazione del bene.

VISTO lo studio geologico, idrogeologico ed idraulico predisposto sull'area oggetto dell'intervento e la relazione geologica integrativa datata 29/05/2017, nella quale sono state recepite le prescrizioni di cui al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio del 23/05/2017;

DATO ATTO che il Piano Attuativo in esame è escluso dal campo di applicazione della VAS ai sensi del combinato disposto dell'art. 3, comma 4, lettera e), della L.R. 16 febbraio 2010 n. 12, e dell'art. 239, comma 2, della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1, circostanza questa che per altro è stata confermata dal parere della Regione Umbria, Servizio Urbanistica, in sede di variante al PRG parte operativa che ha interessato l'area in esame, parere trasmesso a questo Comune con PEC pervenuta il 24/02/2015, prot. n. 2424;

VISTA la dichiarazione di conformità di cui all'art. 55, lett. e), della L.R. 1/2015, resa dal progettista dell'intervento;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale;

VISTA la L.R. 21 gennaio 2015, n. 1;

VISTA la L.R. 24 marzo 2000, n° 27;

VISTO l'art. 5 della L.R. 14 maggio 1982, n° 25;

VISTO l'art. 13 della Legge 2 febbraio 1974 n° 64 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il Reg. Reg. 18/02/2015, n. 2;

VISTA la L.R. 16 febbraio 2010, n. 12;

VISTO ed esaminato il progetto di Piano Attuativo e ritenuto di dover procedere alla sua adozione;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

Si sottopone alla Giunta Comunale la presente proposta di deliberazione, con i seguenti contenuti dispositivi:

- 1) di dare atto che le previsioni del Piano Attuativo in esame risultano coerenti con le indicazioni dettate dalla Giunta Comunale nell'incontro con il soggetto attuatore del 24/01/2017, previa osservanza delle prescrizioni indicate nell'istruttoria tecnica, al fine di conformare il Piano alle vigenti norme urbanistiche;
- 2) di adottare pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 56, della L.R. 21/01/2015, n. 1, il Piano Attuativo di iniziativa privata presentato dalla PARROCCHIA DI SAN NICOLÒ, riguardante gli Ambito "SP" e "FVA*" di San Nicolò di Celle, riguardante l'area e gli immobili censiti al Catasto al foglio 1, particelle 141-143-232 e 2014, come

in premessa precisato, così come redatto dall'Arch. Riccardo Bartolucci e composto dai seguenti elaborati:

- a) elaborati grafici tav.le n. 1-2-3-3bis-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16;
 - b) valutazione previsionale di impatto acustico;
 - c) impianto illuminazione pubblica (E1-E2-R1);
 - d) indagine Geologica e Studio di microzonazione sismica;
 - e) norme tecniche di attuazione (Tav. 11);
 - f) relazione tecnica (Tav. 12);
 - g) programma degli interventi (tav. 14);
 - h) computo metrico opere di urbanizzazione (Tav. 15);
 - i) documentazione fotografica (Tav. 13);
 - j) titolo di proprietà (Tav. 16);
 - k) norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo (Tav. 11);
 - l) schema di convenzione;
 - m) dichiarazione di conformità (art. 55, c. 1, L.R. 1/2015);
 - n) parere Soprintendenza datato 01/06/2016 prot. 13083.
- 3) di confermare e fare proprie le prescrizioni proposte dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia in fase d'istruttoria, nonché delle indicazioni della Giunta stessa come in premessa richiamate, che di seguito si riportano:
- la zona "FVA*" indicata a progetto come "verde privato", sia asservita all'uso pubblico, la cui gestione/utilizzazione dovrà essere regolamentata attraverso la sottoscrizione di apposito regolamento/accordo tra il Comune e il soggetto attuatore;
 - la superficie per parcheggi pubblici dovrà essere incrementata, considerando nei conteggi della superficie necessarie ai sensi del Reg. Reg. 2/2015, anche le superfici destinate a servizi, oggetto di ristrutturazione urbanistica;
 - nella convenzione urbanistica, dovrà essere inserito che il nuovo fabbricato per servizi e l'area verde "FVA*", potranno essere utilizzati per funzioni di protezione civile a seguito di calamità, attraverso semplice richiesta del Sindaco da notificare al soggetto attuatore, o suo successore o avente causa;
- 4) di confermare altresì le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza contenute nel proprio Nulla osta prot. 10989 del 01/06/2016, che di seguito si riportano:
- per quanto attiene la ricomposizione del retro prospetto, a seguito della demolizione dell'edificio anno '60, si dovranno utilizzare materiali, dettagli e finiture analoghi a quelli del restante edificio;
 - durante l'esecuzione delle opere dovranno essere concordati sopralluoghi al fine di valutare gli aspetti di dettaglio dell'intervento e potranno essere richieste specifiche campionature di materiali o di lavorazioni e potranno essere impartite prescrizioni o varianti al progetto se necessarie alla tutela e corretta conservazione del bene;
- 5) di approvare lo studio geologico, idrogeologico ed idraulico eseguito sull'area interessata dal Piano Attuativo;
- 6) di esprimere in termini favorevoli il parere ai fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ai fini idrogeologici ed idraulici, tenuto conto delle risultanze della relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica prodotta e del parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio in premessa richiamato;
- 7) di stabilire che si dovrà provvedere alla stipula della convenzione che regoli i rapporti tra il soggetto attuatore privato ed il Comune di Deruta, secondo lo schema allegato alla richiesta di approvazione del Piano Attuativo, da aggiornare in recepimento delle prescrizioni di cui al precedente punto 3);
- 8) di stabilire che le previsioni del piano attuativo oggetto del presente atto, dovranno essere attuate entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data di stipula della

convenzione, dando atto che decorso il suddetto termine il piano decade per la parte non attuata;

- 9) di stabilire che prescrizioni di cui ai punti 3) e 4), dovranno essere recepite tutte, negli atti progettuali e nella convenzione, prima della definitiva approvazione del Piano Attuativo;
- 10) di stabilire che il piano attuativo di iniziativa privata dovrà essere pubblicata ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2015, a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore.

Deruta, 31 maggio 2017

**UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA
IL RESPONSABILE
(Geom. BIAGIONI ANGELI Isauro)**

L'Istruttore
Isauro Biagioni Angeli

RICHIAMATI:

- il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto Comunale vigente riadottato integralmente con deliberazione consiliare n. 36 22.05.2008 ;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità, adottato con deliberazione consiliare n. 62 del 29 luglio 2008;
- la vigente regolamentazione tutta in materia di organizzazione degli Uffici e dei Servizi e per i singoli settori di attività;
- la deliberazione di C.C. con la quale si è approvato il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso;
- il decreto sindacale di conferimento delle posizioni organizzative e di gestione, a rilevanza esterna, contemplate dall'art.107, DLgs. n.267/2000;
- **Visti** ed acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ove previsto, emessi ai sensi dell'art. 49, c.1, D.Lgs. N.267/2000;

RITENUTO di dover provvedere come da documento istruttorio condividendo le motivazioni esposte,

Con voti favorevoli n. 4 e astenuto n. 1 (assessore Toniaccini Michele),

D E L I B E R A

- 11) di dare atto che le previsioni del Piano Attuativo in esame risultano coerenti con le indicazioni dettate dalla Giunta Comunale nell'incontro con il soggetto attuatore del 24/01/2017, previa osservanza delle prescrizioni indicate nell'istruttoria tecnica, al fine di conformare il Piano alle vigenti norme urbanistiche;
- 12) di adottare pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 56, della L.R. 21/01/2015, n. 1, il Piano Attuativo di iniziativa privata presentato dalla PARROCCHIA DI SAN
COMUNE DI DERUTA – Deliberazione di Giunta n. 64 del 01-06-2017

NICOLO', riguardante gli Ambito "SP" e "FVA*" di San Nicolò di Celle, riguardante l'area e gli immobili censiti al Catasto al foglio 1, particelle 141-143-232 e 2014, come in premessa precisato, così come redatto dall'Arch. Riccardo Bartolucci e composto dai seguenti elaborati:

- o) elaborati grafici tav.le n. 1-2-3-3bis-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16;
- p) valutazione previsionale di impatto acustico;
- q) impianto illuminazione pubblica (E1-E2-R1);
- r) indagine Geologica e Studio di microzonazione sismica;
- s) norme tecniche di attuazione (Tav. 11);
- t) relazione tecnica (Tav. 12);
- u) programma degli interventi (tav. 14);
- v) computo metrico opere di urbanizzazione (Tav. 15);
- w) documentazione fotografica (Tav. 13);
- x) titolo di proprietà (Tav. 16);
- y) norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo (Tav. 11);
- z) schema di convenzione;
- aa) dichiarazione di conformità (art. 55, c. 1, L.R. 1/2015);
- bb) parere Soprintendenza datato 01/06/2016 prot. 13083.

- 13) di confermare e fare proprie le prescrizioni proposte dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia in fase d'istruttoria, nonché delle indicazioni della Giunta stessa come in premessa richiamate, che di seguito si riportano:
 - la zona "FVA*" indicata a progetto come "verde privato", sia asservita all'uso pubblico, la cui gestione/utilizzazione dovrà essere regolamentata attraverso la sottoscrizione di apposito regolamento/accordo tra il Comune e il soggetto attuatore;
 - la superficie per parcheggi pubblici dovrà essere incrementata, considerando nei conteggi della superfici necessarie ai sensi del Reg. Reg. 2/2015, anche le superfici destinate a servizi, oggetto di ristrutturazione urbanistica;
 - nella convenzione urbanistica, dovrà essere inserito che il nuovo fabbricato per servizi e l'area verde "FVA*", potranno essere utilizzati per funzioni di protezione civile a seguito di calamità, attraverso semplice richiesta del Sindaco da notificare al soggetto attuatore, o suo successore o avente causa;
- 14) di confermare altresì le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza contenute nel proprio Nulla osta prot. 10989 del 01/06/2016, che di seguito si riportano:
 - per quanto attiene la ricomposizione del retro prospetto, a seguito della demolizione dell'edificio anno '60, si dovranno utilizzare materiali, dettagli e finiture analoghi a quelli del restante edificio;
 - durante l'esecuzione delle opere dovranno essere concordati sopralluoghi al fine di valutare gli aspetti di dettaglio dell'intervento e potranno essere richieste specifiche campionature di materiali o di lavorazioni e potranno essere impartite prescrizioni o varianti al progetto se necessarie alla tutela e corretta conservazione del bene;
- 15) di approvare lo studio geologico, idrogeologico ed idraulico eseguito sull'area interessata dal Piano Attuativo;
- 16) di esprimere in termini favorevoli il parere ai fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ai fini idrogeologici ed idraulici, tenuto conto delle risultanze della relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica prodotta e del parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio in premessa richiamato;
- 17) di stabilire che si dovrà provvedere alla stipula della convenzione che regoli i rapporti tra il soggetto attuatore privato ed il Comune di Deruta, secondo lo schema allegato alla richiesta di approvazione del Piano Attuativo, da aggiornare in recepimento delle prescrizioni di cui al precedente punto 3);

- 18) di stabilire che le previsioni del piano attuativo oggetto del presente atto, dovranno essere attuate entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione, dando atto che decorso il suddetto termine il piano decade per la parte non attuata;
- 19) di stabilire che prescrizioni di cui ai punti 3) e 4), dovranno essere recepite tutte, negli atti progettuali e nella convenzione, prima della definitiva approvazione del Piano Attuativo;
- 20) di stabilire che il piano attuativo di iniziativa privata dovrà essere pubblicata ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2015, a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore.

Deruta, 31 maggio 2017

**UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA
IL RESPONSABILE
(Geom. BIAGIONI ANGELI Isauro)**

Delibera N. 64 del 01-06-2017

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEI COMPARTI "SP" e FVA* NELLA FRAZIONE DI SAN NICOLO DI CELLE. RICHIEDENTE: PARROCCHIA DI SAN NICOLO.

Il presente verbale viene letto approvato e sottoscritto.

IL Segretario Comunale

Marco Taralla

IL Sindaco

Alvaro Verbena

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate