

***Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 12/12/2016***

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE	
Proponente: SERVIZIO P.R.G. E STRUMENTI ATTUATIVI	
Redattore: Perugini Antonella	
Responsabile del Procedimento: Mariani Marcella	
Dirigente: Federico Calderini / INFOCERT SPA	
Assessore: CESTINI ROSSELLA	
Oggetto: VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA G. DI VITTORIO – ZONA S_SA. ADOZIONE.	
Parere tecnico: FAVOREVOLE	espresso da: Federico Calderini / INFOCERT SPA
Parere contabile:	espresso da: . .

In data 12/12/2016 alle ore 18:00 nella Residenza Comunale si è riunita la Giunta Comunale.  
Risultano presenti o assenti:

Nominativo	Funzione	Presente	Assente
BACCHETTA LUCIANO	Sindaco	X	
BETTARELLI MICHELE	Vice Sindaco	X	
BARTOLINI MONICA	Assessore		X
BASSINI LUCIANA	Assessore	X	
CARLETTI RICCARDO	Assessore		X
CESTINI ROSSELLA	Assessore	X	
MASSETTI MASSIMO	Assessore	X	
SECONDI LUCA	Assessore	X	

Riconosciuto legale il numero dei presenti, assume la presidenza il Sindaco Luciano Bacchetta.  
Assiste il Segretario Generale Dott. Decenti Bruno.



## ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 12/12/2016***

### **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA G. DI VITTORIO – ZONA S\_SA. ADOZIONE.**

#### **La Giunta**

Vista la proposta di deliberazione di Giunta Comunale n.250 del 07/12/2016;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del funzionario responsabile del servizio, in ordine alla regolarità tecnica;

Dato atto che non necessita il parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267, non comportante la proposta della presente deliberazione riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Udita l'illustrazione da parte del relatore assessore Rossella Cestini;

Vista la seguente Relazione, depositata agli atti del Settore Assetto del Territorio e Protezione Civile, a firma del Dirigente Ing. Federico Calderini e del Responsabile del Servizio P.R.G. e Strumenti Attuativi, Arch. Marcella Mariani:

*“La Società “L'Abbondanza S.r.l.” per nome e per conto proprio e dei condomini (Cassa di Risparmio di Città di Castello – Fiscaldato s.r.l. – Camera del Lavoro territoriale CDLT Alta Umbria – Eco Sicurezza s.n.c. – Guerra Andrea e Guerra Simone), ha chiesto all'Amm.ne Comunale l'adozione della Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero di un complesso immobiliare ubicato tra Via Di Vittorio e Via Morandi. L'area interessata dal Piano Attuativo in oggetto, è individuata catastalmente al foglio n° 130, partt.ile nn. 235, 475, 476, 542/p, 559/p, 1816. La richiesta è pervenuta agli atti il 13/10/2016 con prot. n. 40567 ed è stata successivamente integrata il 24/11/2016 prot. n. 46682.*

*L'area in oggetto è classificata dal PRG Parte Strutturale come Città consolidata o in via di consolidamento – Tessuti prevalentemente per attività e servizi - ai sensi del comma 1 dell'art. 47 “Disposizioni transitorie di salvaguardia” delle NTA (Elab. PS.03.1) ed in combinato disposto con l'art. 40 delle suddette norme, l'intervento previsto segue le disposizioni di cui al vigente Piano Operativo “S\_sa - Aree sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti o in itinere” (PA approvato con DCC n. 40 del 30/07/1999).*

*L'ambito del piano attuativo comprende quattro edifici, per tre dei quali (denominati edifici n. 1, 2, 3) il piano prevede il mantenimento con interventi di varia natura rivolti alla conservazione ed al miglioramento funzionale ed architettonico, mentre per l'edificio con tipologia edilizia industriale-artigianale è prevista la totale demolizione e ricostruzione (demolizione avvenuta con S.C.IA. n. 1740 del 10/03/2016). Il progetto prevede infatti la ricostruzione (edificio n. 4) di circa metà della superficie e di circa il 60% della volumetria assentita con evidente spostamento dell'area di sedime che genera un diverso disegno dei lotti determinato anche dall'inserimento di un'ampia area a parcheggio e da accessi viari diversificati.*



## ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 12/12/2016***

*In particolare si prevede:*

- *Realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico composto da n. 130 posti auto e 36 posti auto pertinenziali, alcuni dei quali di dimensioni maggiori di quelle standard al servizio dell'ingrosso commerciale;*
- *L'accesso all'ambito avviene da via G. Di Vittorio attraverso due ingressi, uno dedicato ai fruitori dell'edificio all'ingrosso con uscita sulla stessa viabilità, e l'altro con uscita su via Morandi; l'accesso dei mezzi per lo scarico merci avviene in via G. di Vittorio verso la parte retrostante l'edificio;*
- *Per il fabbricato 1 – il Fungo è prevista la sistemazione dell'intero edificio destinato a Servizi – Direzionale, con rivestimento esterno in pannelli compositi isolanti, sostituzione degli infissi e realizzazione di una nuova scala esterna come uscita di sicurezza;*
- *Per il fabbricato 2 relativo all'Agenzia Bancaria, non si prevedono modifiche;*
- *Per il fabbricato 3 - Palazzina Uffici, destinato ad uffici ed attività commerciali (di vicinato), si prevede la realizzazione del vano ascensore sul retro al fine di garantire l'accessibilità, la realizzazione di un'apertura al piano terra che attraversa l'edificio al fine di collegare gli ingressi di via G. di Vittorio con il più ampio parcheggio interno ed il rivestimento esterno con elementi frangisole;*
- *Per quanto attiene il fabbricato 4 - Edificio commerciale all'ingrosso, si prevede la ricostruzione di una parte della superficie demolita per un totale di circa 4.700 mq. dei quali 2.051 mq. destinati a superficie di vendita all'ingrosso e la restante parte come locali accessori.*

*Per quanto attiene la presenza di elementi condizionanti le trasformazioni urbanistico/edilizie, si rileva che l'area è sottoposta in parte a "zona di rispetto delle captazioni idropotabili" per la quale è fatto divieto di materiali permeabili ed è previsto il trattamento e la raccolta delle acque di prima pioggia.*

*Inoltre la parte terminale dell'ambito verso la superstrada ricade in fascia di esondabilità B individuata dal Piano di Assetto Idrogeologico; a tal fine è stato richiesto il parere ai fini idraulici alla Regione dell'Umbria in qualità di Autorità Idraulica Competente per i Piani Attuativi ed interventi di ristrutturazione urbanistica (D.G.R. n. 853/2015 e art. 128 della L.R. n. 1/2015) intervenuto in data 22/11/2016; a seguito di detto parere negativo è stato necessario rivedere l'assetto planimetrico del piano con la traslazione del fabbricato n. 4 al di fuori della fascia B (documentazione acquisita agli atti il 24/11/2016).*

*I nuovi elaborati progettuali (Tav 4E – Planimetria con individuazione degli interventi - Tav. 5C relazione geologica - - Relazione Idraulica) sono stati trasmessi alla Regione Umbria - Servizio Risorse idriche e rischio idraulico, quale Autorità Idraulica Competente; la medesima, con nota acquisita in atti al prot.n.48415 del 07/12/2016, ha trasmesso la Determinazione Dirigenziale n.12302 del 07/12/2016 con la quale ha espresso il parere positivo ai fini idraulici, ai sensi dell'Art. 29 comma 2 lett. a) e dell'art. 28 comma 2 lett. f) delle N.T.A. del P.A.I., subordinandolo al rispetto delle prescrizioni nella medesima indicate.*

*La Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.C.Q.A.P.), integrata dal Geologo ai sensi dell'art. 56, comma 12, della L.R. 21/01/15, n° 1 e ss.mm.ii., nella seduta del 28/11/2016, verbale n° 14, ha espresso il seguente parere in merito al suddetto Piano Attuativo: "Parere favorevole con esclusione dei pannelli prefabbricati con finitura granigliata-bocciardata. Parere favorevole anche ai fini del DPR 380/2001 art. 89 e LR 1/2015 art. 56 comma 12."*



## ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 12/12/2016***

*I relativi elaborati sono stati già adeguati a dette prescrizioni.*

*Il progetto del Piano Attuativo è stato inoltre oggetto di esame da parte dei vari uffici e servizi del Comune, che nella Conferenza interna del 01/12/2016 hanno espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:*

- *Per quanto attiene il verde, si invita la proprietà a prendere le eventuali necessarie autorizzazioni ai fini della piantumazione di specie idonee per la realizzazione di una fascia boscata a schermatura da rumore e polveri sottili provenienti dall'asse viario S.G.C. E45.*
- *Le essenze da piantumare dovranno essere concordate con l'Ufficio comunale competente (Ufficio Aree verdi).*
- *Lungo gli assi viari interessati dall'intervento dovrà essere realizzata la segnaletica orizzontale e verticale concordandola preventivamente con gli uffici competenti (Servizio Viabilità e Comando Polizia Municipale).*
- *Per quanto attiene la pubblica illuminazione, la scelta ed il corretto posizionamento dei corpi illuminanti dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio competente (Servizio Pubblica Illuminazione)*

*Inoltre il piano attuativo è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa con Parere motivato di non assoggettabilità a VAS (Determinazione Autorità competente VAS - Determinazione Dirigenziale Comune di Città di Castello n. 976 del 22/09/2016).*

*Le variazioni inserite nel Piano attuativo prevedono un assetto dell'area molto diverso da quello esistente con minori volumetrie e con previsione di standard a parcheggio e verde calcolate secondo le attuali norme regionali (RR 2/2015) per insediamenti di tipo direzionale, commerciale e commerciale all'ingrosso.*

*Lo strumento attuativo proposto risulta conforme alle normative vigenti e pertanto se ne propone l'adozione”;*

Ritenuto di accogliere e fare proprio il contenuto della relazione sopra riportata e quindi di adottare, ai sensi della L.R. n° 1/2015 e ss.mm.ii., la suddetta Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero di un complesso immobiliare ubicato tra Via Di Vittorio e Via Morandi, richiesta dalla Società “L'Abbondanza S.r.l.”, con sede in Città di Castello, per nome e per conto proprio e dei condomini (Cassa di Risparmio di Città di Castello – Fiscaldato s.r.l. – Camera del Lavoro territoriale CDLT Alta Umbria – Eco Sicurezza s.n.c. – Guerra Andrea e Guerra Simone);

Dato atto:

- che il Piano dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Conferenza interna dell'Ente del 01/12/16, riportate nella suddetta Relazione e di quelle espresse dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata dal Geologo ai sensi dell'art. 56, comma 12, della L.R. 21/01/15, n° 1 e ss.mm.ii., nella seduta del 28/11/16, verbale n° 14;
- che il Piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, che si è conclusa con parere motivato di non assoggettabilità a V.A.S. (Determinazione dell'Autorità competente V.A.S. - Determinazione Dirigenziale del Comune di Città di Castello n. 976 del 22/09/2016);



## ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 12/12/2016***

- che il Piano proposto risulta essere conforme alle prescrizioni della Variante Generale P.R.G. - Parte Strutturale, approvata con atto di C.C. n.23 del 04/04/2016;
- che il Piano non comporta impegno di spesa e/o accertamento di entrata a carico del Bilancio Comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;
- che la documentazione riguardante il Piano sarà pubblicata ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 14/03/13, n° 33 e ss.mm.ii. e consultabile nel sito istituzionale del Comune all'indirizzo: [http://cdc.etrasparenza.it/pagina742\\_pianificazione-e-governo-del-territorio.html](http://cdc.etrasparenza.it/pagina742_pianificazione-e-governo-del-territorio.html);

Vista la Legge 17/08/42, n° 1150 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge 07/08/90, n° 241 e ss.mm.ii.;

Visto il vigente P.R.G. del Comune di Città di Castello, approvato con atto di C.C. n. 73 del 18/12/00, nella Parte Operativa;

Vista la variante generale al P.R.G. - Parte Strutturale, approvata con atto di C.C. n.23 del 04/04/2016;

Vista la L.R. 16/02/10, n° 12 e ss.mm.ii.;

Visto il D. Lgs. 14/03/13, n° 33 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 21/01/15, n° 1 e ss.mm.ii.;

Vista l'istruttoria effettuata secondo quanto previsto dall'art. 3 della Legge n° 241/90 e ss.mm.ii.;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano;

### **Delibera**

1. per le motivazioni espresse in premessa, di adottare, ai sensi della L.R. n°1/2015 e ss.mm.ii, la suddetta Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero di un complesso immobiliare ubicato tra Via Di Vittorio e Via Morandi, richiesta dalla Società "L'Abbondanza S.r.l.", con sede in Città di Castello, per nome e per conto proprio e dei condomini (Cassa di Risparmio di Città di Castello – Fiscaldato s.r.l. – Camera del Lavoro territoriale CDLT Alta Umbria – Eco Sicurezza s.n.c. – Guerra Andrea e Guerra Simone), costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti del Settore Assetto del Territorio e Protezione Civile:

#### Elaborati del piano attuativo:

Tav. 1A Estratto del PRG vigente e adottato;

Tav. 1B Estratto NTA del P.A. vigente;

Tav. 1C Ambito del Piano Attuativo – Planimetria catastale;

Tav. 1D Tavola dei vincoli urbanistici;

Tav. 1E Foto aerea con individuazione vie di accesso;

Tav. 2A Piano particellare e proprietà;

Tav. 2B Planimetria con individuazione fabbricati, destinazione aree, fabbricati e piano quotato;

Tav. 3A Stato Attuale: Planivolumetria d'insieme;

Tav. 3B Stato Attuale: Pianta fabbricato 1;

Tav. 3B1 Stato Attuale: Prospetti e sezioni fabbricato 1;

Tav. 3C Stato Attuale: Pianta fabbricato 2;

Tav. 3C1 Stato Attuale: Prospetti e sezioni fabbricato 2;

Tav. 3D Stato Attuale: Pianta fabbricato 3;





## *Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 12/12/2016*

- Tav. 3D1 Stato Attuale: Prospetti e sezioni fabbricato 3;
- Tav. 3E Classificazione degli edifici ai sensi della D.G.R. 852/2015;
- Tav. 3F Documentazione fotografica;
- Tav. 3G Planimetrie dello stato di progetto del P.A. in essere;
- Tav. 4A Stato di Progetto: Planimetria generale con destinazione aree e fabbricati, sistemazioni esterne e viabilità;
- Tav. 4B Stato di Progetto: Standard urbanistici;
- Tav. 4C Stato di Progetto: Planivolumetria d'insieme;
- Tav. 4D Stato di Progetto: Individuazione standard pubblici e privati;
- Tav. 4E Stato di Progetto: Planimetria individuazione fabbricati;
- Tav. 4F Stato di Progetto: Sezione longitudinale – Profili fabbricati;
- Tav. 4G Stato di Progetto: Piante fabbricato 1;
- Tav. 4G1 Stato di Progetto: Prospetti e sezioni fabbricato 1;
- Tav. 4H Stato di Progetto: Piante fabbricato 2;
- Tav. 4H1 Stato di Progetto: Prospetti e sezioni fabbricato 2;
- Tav. 4I Stato di Progetto: Piante fabbricato 3;
- Tav. 4I1 Stato di Progetto: Prospetti e sezioni fabbricato 3;
- Tav. 4L Stato di Progetto: Piante fabbricato 4;
- Tav. 4L1 Stato di Progetto: Prospetti e sezioni fabbricato 4;
- Tav. 4M Stato di Progetto: Linee impianti tecnologici e schema impianto fognario;
- Tav. 4N Stato di Progetto: Render fotorealistici - planimetria;
- Tav. 4O Stato di Progetto: Render fotorealistici - viste prospettiche;
- Tav. 4O1 Stato di Progetto: Render fotorealistici – viste prospettiche dall'alto;
- Tav. 4P Stato di Progetto: Piano delle insegne;
- Tav. 5A Relazione tecnica;
- Tav. 5B Norme tecniche di Attuazione del Piano di Attuativo;
- Tav. 5C Relazione geologica;
- Tav. 5D Dichiarazione dei tecnici abilitati;
- Tav. 5E Schema di convenzione;

### Elaborati sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS:

#### Relazione tecnica preliminare

- Allegato\_1 Planimetria stato “ante demolizione”
- Allegato\_2 Planimetria stato di fatto
- Allegato\_3 Planimetria stato di progetto
- Allegato\_4 Planimetria stato di progetto scarichi e allacci
- Allegato\_5 Restituzione grafica (rendering) area interessata dal Piano Attuativo - Stato di progetto
- Allegato\_6 Valutazione previsionale di impatto acustico
- Allegato\_7 Valutazione inquinamento luminoso
- Allegato\_8 Relazione Geologica, Idrogeologica e Geotecnica
- Allegato\_11 Studio viabilistico
- Allegato\_12 Planimetria viabilità come autorizzata da P.D.C. n.4007 del 23.6.2016

Allegato A: CD-ROM contenente gli elaborati di cui sopra.



## *Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 12/12/2016*

2. di dare atto che il Piano:
  - a) è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, che si è conclusa con parere motivato di non assoggettabilità a V.A.S. (Determinazione dell'Autorità competente V.A.S. - Determinazione Dirigenziale del Comune di Città di Castello n. 976 del 22/09/2016);
  - b) risulta essere conforme alla Variante Generale P.R.G. - Parte Strutturale, approvata con atto di C.C. n. 23 del 04/04/2016;
  - c) dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni di cui alla Conferenza interna dell'Ente del 01/12/16, riportate in premessa; delle prescrizioni espresse dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata dal Geologo ai sensi dell'art. 56, comma 12, della L.R. 21/01/15, n° 1 e ss.mm.ii., nella seduta del 28/11/16, verbale n° 14, riportate in premessa e delle prescrizioni della Regione Umbria, - Servizio Risorse idriche e rischio idraulico, quale Autorità Idraulica Competente, contenute nella Determinazione Dirigenziale n.12302 del 07/12/2016 costituente il parere ai fini idraulici, ai sensi dell'Art. 29 comma 2 lett. a) e dell'art. 28 comma 2 lett. f) delle N.T.A. del P.A.I. Detta determinazione viene allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che il Piano non comporta impegno di spesa e/o accertamento di entrata a carico del Bilancio Comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;
4. di dare atto che la documentazione riguardante il Piano sarà pubblicata ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 14/03/13, n° 33 e ss.mm.ii. e consultabile nel sito istituzionale del Comune all'indirizzo: [http://cdc.etrasparenza.it/pagina742\\_pianificazione-e-governo-del-territorio.html](http://cdc.etrasparenza.it/pagina742_pianificazione-e-governo-del-territorio.html);
5. di pubblicare il Piano secondo le procedure previste dall'art 56 della L.R. 21/01/15, n° 1 e ss.mm.ii..