



COMUNE DI UMBERTIDE

PROVINCIA DI PERUGIA

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

7 - SETTORE ASSETTO E PIANIFICAZIONE TERRITORIO, SPORTELLLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE, AMBIENTE, IGIENE URBANA, DEMANIO E PATRIMONIO

Determinazione nr.	37/10
Del	27/03/2023

OGGETTO: Piano Attuativo in variante al P.R.G. parte operativa di terreni edificabili compresi nella scheda d'ambito n. 3 delle N.T.A. parte operativa con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dell'attuatore. (art. 8 Legge n° 765/67 e art. 23 Legge n° 1150/42). Approvazione schema definitivo di convenzione urbanistica ed approvazione in linea tecnica del progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

L'anno 2023 il giorno ventisette del mese di Marzo

IL RESPONSABILE 7 - SETTORE ASSETTO E PIANIFICAZIONE TERRITORIO, SPORTELLLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE, AMBIENTE, IGIENE URBANA, DEMANIO E PATRIMONIO

PREMESSO:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28.07.2022, esecutiva, è stata adottata la variante al P.R.G. parte operativa ai sensi dell'art. 56, comma 17, L.R. 1/2015 di terreni edificabili compresi nella scheda d'ambito n. 3 delle N.T.A. parte operativa denominata "Molino Popolare";
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28.11.2022 esecutiva, è stata approvata definitivamente la variante al P.R.G. parte operativa ai sensi dell'art. 56, comma 17, L.R. 1/2015 di terreni edificabili compresi nella scheda d'ambito n. 3 delle N.T.A. parte operativa denominata "Molino Popolare";
- che la deliberazione n. 48/2022, unitamente agli elaborati di variante in formato numerico georeferenziato, è stata pubblicata nel BUR della Regione Umbria n. 72 in data 27.12.2022, determinando la piena efficacia dello strumento urbanistico approvato ai sensi dell'art. 56 c.18 della L.R. 1/2015;
- che tra gli elaborati tecnico amministrativi di variante è stato approvato, coerentemente a quanto disposto dall'art. 111 del R.R. 2/2015, lo schema generale di convenzione urbanistica per la disciplina dei rapporti tra il soggetto attuatore e l'Ente in relazione all'attuazione del piano ed alla contestuale realizzazione a scomputo degli oneri concessori delle opere di urbanizzazione primaria del comparto;

POSTO:

- che l'art. 57 c. 6 della L.R. 1/2015 stabilisce che la deliberazione comunale di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo e autorizzazione paesaggistica per la realizzazione degli allacci e delle opere di urbanizzazione previste, compresi gli elementi di arredo urbano e il sistema del verde, purché sia stata stipulata l'apposita convenzione;
- che pertanto allo stato attuale il soggetto attuatore, al fine di avviare l'attuazione del comparto della scheda d'ambito n. 3 secondo le previsioni della variante approvata, deve sottoscrivere la convenzione urbanistica per l'assunzione degli impegni urbanistici da essa previsti;

DATO ATTO:

- che il piano approvato, così come illustrato in dettaglio nella D.C.C. n. 28/2022 prevede:

1. la realizzazione, quale opera a scomputo, di una bretella stradale di collegamento tra la via Tiberina 3 bis e Via della Repubblica lungo il margine ovest della proprietà consentendo di mantenere indivisa l'area della scheda a beneficio dell'insediamento in progetto;
2. la realizzazione, quale opera a scomputo, di una rotatoria di ingresso alla nuova bretella stradale lungo via Tiberina 3 bis;
3. la realizzazione, quale ulteriore opera a scomputo, degli imbocchi stradali alla nuova bretella viaria del comparto lungo via della Repubblica dettati dalla nuova geometria stradale che prevede una seconda rotatoria stradale, a monte del comparto edificabile, e di cui al successivo punto;
4. tra gli ulteriori obblighi del soggetto attuatore quello di produrre al Comune di Umbertide la progettazione esecutiva della rotatoria stradale lungo via della Repubblica, in raccordo con via Grieco, la cui realizzazione sarà a carico del Comune;

RILEVATO:

- che in data 27.12.2022 i soggetti attuatori M.P.R. Ellera/Umbertide soc. coop. Agr. p.iva 00294530548 e ARCA Immobiliare s.r.l., p.iva 03393470400, quest'ultima come promissaria acquirente, hanno trasmesso a mezzo pec acquisita con prot. n. 31247/2022 rispettivamente i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione a scomputo relative del comparto e della rotatoria viaria di via della Repubblica da realizzare a carico dell'Ente;

- che successivamente, a seguito di un confronto con l'ufficio tecnico dell'Ente, la soc. Molini Popolari Riuniti Ellera Umbertide soc. coop. agr. e la soc. G.M.F. Grandi Magazzini Fioroni s.p.a., in qualità di promissaria acquirente, hanno trasmesso con pec prot. 3219 del 10.02.2023 una prima bozza dello schema definitivo di convenzione urbanistica regolante i rapporti tra il Comune di Umbertide e l'attuatore del Piano Attuativo in variante, al P.R.G. parte operativa, di terreni edificabili compresi nella scheda d'ambito n. 3 delle N.T.A. parte operativa con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese dell'attuatore. (art. 8 Legge n° 765/67 e art. 23 Legge n° 1150/42);

- che infine con nota acquisita a mezzo pec con prot. 4541 del 28.02.2023 la soc. Molini Popolari Riuniti Ellera Umbertide soc. coop. agr., ha specificato in via definitiva, in quanto soggetto proprietario delle aree ed avente quindi la piena disponibilità dell'intero comparto della scheda urbanistica n. 3 del PRG parte operativa, di voler addivenire alla stipula della convenzione urbanistica;

ATTESO:

- che il responsabile del VII settore Assetto Pianificazione del Territorio, nell'ambito delle proprie funzioni, ha condotto una puntuale ricognizione dello schema di convenzione trasmesso dal soggetto attuatore verificando, al netto di mere precisazioni procedurali e normative, la coerenza con lo schema approvato dal Consiglio Comunale;

- che per una preferibile maggiore comprensione della disciplina attuativa del Piano approvato sono stati inseriti due articoli riguardanti:

1) la descrizione dettagliata del meccanismo di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo quanto disposto dalla normativa di riferimento regionale;

2) la riconferma degli obiettivi urbanistici della variante approvata legata alla realizzazione di una struttura commerciale di tipo media struttura con superficie di vendita non superiore a mq. 1500;

- che per una migliore comprensione è stato altresì aggiornato l'allegato planimetrico sub A) alla convenzione riguardante le destinazioni d'uso dei suoli dettate dal Piano Attuativo con evidenza delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione convenzionate;

CONSIDERATO che il progetto delle opere di urbanizzazione, acquisito con il citato prot. n. 31247/2022, oggetto di convenzionamento e di futura realizzazione da parte del soggetto attuatore, è stato redatto dallo studio "Architectorica" di Perugia, già firmatario del piano attuativo approvato, ed ammonta a complessivi € 520.044,10 iva compresa risultando composto dai seguenti elaborati tecnici:

- parte 1 / architettonico-edilizio

Relazione tecnica generale

TAV.01: Documentazione fotografica;

TAV.02: Piano particellare delle proprietà;
 TAV.03: Piano particellare delle proprietà con evidenziate aree da cedere all'Amministrazione Comunale;
 TAV.04: Rilievo plano-altimetrico;
 TAV.05: Scheda d'ambito n.3 - Stato approvato;
 TAV.06: Rilievo e sistema del verde;
 TAV.07: Sistema della viabilità;
 Computo metrico;
 Elenco prezzi unitari;
 - parte 2 / reti tecnologiche
 Relazione tecnica impianto di illuminazione;
 TAV.RE09: Distribuzione planimetrica impianti di illuminazione;
 TAV.RE10: Planimetria rete elettrica ed illuminazione;
 TAV.RE11: Quadro elettrico;
 Computo metrico estimativo - parte impianti elettrici;
 Capitolato speciale d'appalto - parte impianti elettrici;
 - parte 3 / acquedotto-fogne
 Relazione tecnica impianto di scarico acque meteoriche;
 TAV.RE12: Planimetria rete fognatura di progetto e particolari;
 TAV.RE13: Planimetria smaltimento acque con particolari costruttivi;
 TAV.RE14: Planimetria rete acquedotto di progetto e particolari;
 Computo metrico estimativo - impianti di scarico
 Capitolato speciale d'appalto - impianti di scarico ed acquedotto
 Quadro economico

CONSIDERATO che la M.P.R. Ellera/Umbertide soc. coop. Agr. ha anticipato, per presa visione, una bozza della polizza fideiussoria da stipulare con la compagnia assicurativa Coface relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla stipulanda convenzione regolante i rapporti tra l'Ente e l'attuatore del Piano Attuativo, la quale è stata valutata dagli uffici formalmente adeguata ed idonea;

OSSERVATO inoltre che a latere della convenzione urbanistica, come specificato nell'articolato aggiornato di quest'ultima, è fatto obbligo al soggetto attuatore presentare in sede di presentazione dei permessi a costruire degli interventi edilizi, apposito atto unilaterale d'obbligo supportato da polizza fideiussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere di sistemazione esterna connesse relative alle dotazioni territoriali e funzionali del comparto (parcheggi e verde) private ad uso pubblico;

RITENUTO quindi:

- di approvare lo schema aggiornato della convenzione urbanistica regolante i rapporti tra il Comune di Umbertide e l'attuatore del Piano Attuativo in variante, al P.R.G. parte operativa, di terreni edificabili compresi nella scheda d'ambito n. 3 delle N.T.A. parte operativa con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dell'attuatore. (art. 8 Legge n° 765/67 e art. 23 Legge n° 1150/42);
- di approvare in linea tecnica il progetto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dell'attuatore redatto dallo studio "Architectonica" di Perugia, avente un importo pari a complessivi € 520.044,10 iva compresa;

VISTI:

- la L.R. 1/2015 e ss.mm. e ii.;
- il R.R. 2/2015;
- il D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii.;

VISTA l'attestazione della copertura finanziaria della spesa effettuata dal Responsabile del settore Finanza e contabilità;

VISTO il vigente regolamento di contabilità approvato con delibera di C.C n. 44 del 19-12-2016;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 31-03-2022 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2022-2024 e s.m.i.;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 49 del 01-04-2022 con la quale è stato approvato il PEG 2022-2024 per la sola parte contabile e s.m.i.;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 26-07-2022 con la quale è stato approvato il Piano della Performance e Piano Dettagliato degli Obiettivi 2022-2024 e s.m.i.

DATO ATTO che nelle more dell'approvazione del bilancio previsione 2023-2025 non si renderà applicabile il disposto di cui all'art. 163 del TUEL 267/2000;

VISTO il regolamento degli uffici e dei servizi comunali in ultimo aggiornato con delibera di G.C. n. 156 del 12-05-2017 ;

VISTO il Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 25/03/2009;

VISTO il D.Lgs.18.08.2000 n. 267;

RICHIAMATO il decreto sindacale di nomina n. 8 del 15.02.2023

DETERMINA

1. di approvare per quanto in premessa lo schema aggiornato dei convenzione urbanistica regolante i rapporti tra il Comune di Umbertide e l'attuatore del Piano Attuativo in variante, al P.R.G. parte operativa, di terreni edificabili compresi nella scheda d'ambito n. 3 delle N.T.A. parte operativa con realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dell'attuatore. (art. 8 Legge n° 765/67 e art. 23 Legge n° 1150/42), che allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale;

2. di approvare in linea tecnica il progetto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dell'attuatore, depositato all'ufficio tecnico comunale, redatto dallo studio "Architectorica" di Perugia, avente un importo pari a complessivi € 520.044,10 iva compresa e composto dai seguenti elaborati:

- parte 1 / architettonico-edilizio

Relazione tecnica generale

TAV.01: Documentazione fotografica;

TAV.02: Piano particellare delle proprietà;

TAV.03: Piano particellare delle proprietà con evidenziate aree da cedere all'Amministrazione Comunale;

TAV.04: Rilievo plano-altimetrico;

TAV.05: Scheda d'ambito n.3 - Stato approvato;

TAV.06: Rilievo e sistema del verde;

TAV.07: Sistema della viabilità;

Computo metrico;

Elenco prezzi unitari;

- parte 2 / reti tecnologiche

Relazione tecnica impianto di illuminazione;

TAV.RE09: Distribuzione planimetrica impianti di illuminazione;

TAV.RE10: Planimetria rete elettrica ed illuminazione;

TAV.RE11: Quadro elettrico;

Computo metrico estimativo - parte impianti elettrici;

Capitolato speciale d'appalto - parte impianti elettrici;

- parte 3 / acquedotto-fogne

Relazione tecnica impianto di scarico acque meteoriche;

TAV.RE12: Planimetria rete fognatura di progetto e particolari;

TAV.RE13: Planimetria smaltimento acque con particolari costruttivi;

TAV.RE14: Planimetria rete acquedotto di progetto e particolari;

Computo metrico estimativo - impianti di scarico

Capitolato speciale d'appalto - impianti di scarico ed acquedotto

Quadro economico

3. di trasmettere la presente determinazione unitamente all'allegato schema di convenzione al soggetto attuatore per gli atti consequenziali;
4. di stabilire che il presente atto sarà pubblicato all'albo pretorio on-line e alla sezione amministrazione trasparente del sito web dell'ente nelle forme stabilite dalla legge.

Il Responsabile
ANTONIUCCI LORENZO