



COMUNE DI PERUGIA
AREA GOVERNO E SVILUPPO DEL TERRITORIO
U.O. Urbanistica

Bozza Variante al PRG
parte strutturale e parte operativa

per l'ampliamento centro commerciale
"COLLESTRADA"

(ai sensi dell'art. 25 della l.r. n. 10/2014)

TESTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

(stralcio)

Gruppo di lavoro:

- *arch.* Roberto Romani

- *dott.ssa* Francesca Sacco

- *geom.* Paolo Giovagnoli

Dirigente: *arch.* Franco Marini

Ottobre 2018

(1)

...omissis...

Parte Seconda - DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

TITOLO I : SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

CAPO I - GENERALITA' E REQUISITI

...omissis...

ART. 21 REQUISITI QUALI-QUANTITATIVI DEGLI INSEDIAMENTI

Il dimensionamento degli insediamenti previsti dal PRG parte operativa è condotto di norma, ovvero in via orientativa e non vincolante, per ogni Unità Urbanistico-Territoriale di cui all'art. 5, attraverso la definizione dei requisiti quantitativi e qualitativi degli insediamenti definiti nella tabella "Potenzialità insediative a fini residenziali del nuovo PRG" inserita nel cap. 29 della Relazione del PRG, parte strutturale, nella tabella "Zone D – Riepilogo stato di attuazione del vigente PRG e previsioni del nuovo PRG" inserita nel cap. 30. Tali tabelle costituiscono parte integrante delle presenti norme.

I limiti di densità edilizia e altezze massime degli edifici da osservare nelle disposizioni generali contenute nel PRG parte operativa, nonché per l'attuazione degli interventi previsti agli articoli 165, 166, 168, 169 e 171 del presente TUNA sono i seguenti:

	Densità territoriali max.	Altezze max. degli edifici
Sistema urbano a configurazione metropolitana:	AT 1,2,3: 4,50 mc/mq AT 4,5,6,7,8: 3,00 mc/mq	m. 30,00 m. 22,00
Sistema dei centri esterni	1,5 mc/mq	m. 15,00
Sistema degli insediamenti minori	0,75 mc/mq	m. 9,50

Inoltre, le previsioni della parte operativa del PRG devono:

- articolare gli ambiti per attrezzature e servizi di interesse territoriale, indicati nelle planimetrie del PRG parte strutturale, nelle tipologie di servizi previste all'art. 84 della RR 2/2015, rispettando le quantità minime indicate nell'All. 6 alla relazione del PRG, parte strutturale;
- garantire il reperimento degli standard urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali e per le aree destinate ad attrezzature di interesse comunale, nel rispetto delle quantità minime indicate nell'All. 6 alla relazione alla parte strutturale del PRG che, pertanto, costituisce parte integrante delle presenti norme; sono ammesse compensazioni tra UUT limitrofe.

Nelle zone di trasformazione finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo Capo 3, anche ai sensi della DCC 15/2011, gli indici massimi consentiti sono quelli di cui all'art. 29.

Disposizioni particolari

1. Nell'ambito PA nei pressi dello svincolo di Collestrada è ammessa la Suc approvata con DCC ... , anche con riferimento all'ultimo comma del presente articolo.

...omissis...

Parte Terza - DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI E PERIURBANI, CENTRI ESTERNI, INSEDIAMENTI MINORI E INSEDIAMENTI SPARSI

...omissis...

TITOLO I : INSEDIAMENTI ED ATTIVITA'

...omissis...

CAPO III : NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

...omissis...

ART. 128 PARCHEGGI PRIVATI P

Nelle aree contrassegnate in cartografia con la lettera P è ammesso l'utilizzo a parcheggi privati. Gli stessi, ove necessario, possono essere conteggiati per il reperimento degli standard di cui all'art.174 relativi ad insediamenti esistenti o da realizzare. In ogni caso si applicano le disposizioni di cui al p.to 7 dell'art. 86 del presente TUNA.

Disposizioni particolari

...omissis...

- Nell'area contrassegnata con la sigla P9 in loc. Collestrada è ammessa la realizzazione dei parcheggi a servizio dell'adiacente comparto IC(1); tale realizzazione dovrà avvenire con criteri di sostenibilità e di basso impatto ambientale, in conformità a quanto previsto nel relativo progetto approvato.

L'area di proprietà comunale posta in corrispondenza del canale di raccolta delle acque superficiali (particelle n.ri 610, 612, 614, 616, 620, 622 e 625 del fg. 292) dovrà essere sistemata e mantenuta a verde pubblico.

...omissis...

CAPO VI : ATTIVITA' COMMERCIALI

ART. 142 INSEDIAMENTI COMMERCIALI A GRANDE STRUTTURA DI VENDITA IC

Sono zone, contrassegnate in cartografia con le lettere IC, nelle quali è possibile l'insediamento di centri commerciali, di esercizi commerciali di vicinato, di media superficie di vendita e con superfici di vendita superiori a mq. 2500, nei settori merceologici alimentare ed extralimentare.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: sedi di imprese finanziarie; uffici privati; esercizi di ristorazione; servizi ricreativi e per il benessere fisico; biblioteche, pinacoteche, centri espositivi e servizi socio-sanitari del tipo poliambulatori e servizi comunitari.

Parametri edificatori e prescrizioni particolari

...omissis...

*1. Nel comparto IC ubicato in loc. Collestrada, **oltre alla suc del centro commerciale esistente e le volumetrie consentite sono quelle regolarmente realizzate, ovvero oggetto di convenzione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, alla data di adozione del PRG (22.03.1999), è ammesso l'ampliamento dello stesso centro commerciale con nuovi edifici aventi una suc complessiva di mq 52.852 - di cui mq 30.000 adibiti a superficie di vendita - in conformità al progetto presentato con istanza prot. n. 269584 del 28/12/2017 (con successive modifiche ed integrazioni) ed autorizzato ai sensi degli artt. 24 e 25 della l.r. n. 10/2014.***

La suddetta capacità edificatoria per l'ampliamento del centro commerciale viene assegnata mediante:

- a) il recupero della suc degli edifici da demolire nel comparto Ff (mq 3.131) e della suc per servizi ammessa nel comparto Fa (mq 1.466), come paramtrate ai sensi dell'Allegato B alla DCC n. 15/2011;

- b) il trasferimento della suc di competenza dal comparto D5(8) posto in loc. Valtiera (mq 17.668);

- c) l'assegnazione di una suc aggiuntiva (mq 30.587), soggetta a contribuzione straordinaria ai sensi della DCC n. 15/2011.

La dotazione di parcheggi relativa al presente comparto può essere reperita anche nell'adiacente comparto P9.

Nella fascia d'igiene ambientale posta a sud del presente comparto e ad ovest del comparto Ff è ammessa la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti previsto nel progetto.

Prescrizioni attuative:

1. l'altezza massima degli edifici è di mt. 15; è ammessa la realizzazione di elementi puntuali di altezza maggiore, quali totem, impianti pubblicitari, volumi tecnici;

2. tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali e delle attrezzature esterne al comparto, ivi inclusi i costi di acquisizione delle relative aree, sono a carico del soggetto attuatore;

3. tutti gli interventi relativi alla realizzazione del nuovo insediamento commerciale e delle opere esterne ad esso connesse dovranno essere oggetto un unico titolo abilitativo convenzionato;

4. la suddetta convenzione dovrà prevedere le seguenti opere da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore:

- a) barriere antirumore da installare lungo il tratto di E45 adiacente l'abitato di Ponte San Giovanni;

- b) collegamento pedonale del Centro commerciale con l'abitato di Collestrada, completando il marciapiede esistente e mettendo in sicurezza l'incrocio viario di accesso al nucleo storico;

- c) nuova strada di collegamento tra lo svincolo di Ospedaliccchio della SS 75 e la via della Valtiera in corrispondanza dell'intersezione con la via Gutemberg, con successiva cessione dell'opera al Comune;

- d) nuovo scavalco ferroviario del collegamento viario tra il centro abitato di Collestrada e la zona "Ranco";

- e) opere viarie sulla E45 ad integrazione di quelle Anas, richieste da quest'ultima quale forma di cofinanziamento comunale;

- f) sistemazione dell'area dell'ex comparto D5(8) in loc. Valtiera mediante la realizzazione dei seguenti interventi:

• sistemazione e rinaturalizzazione della zona Ep(1) mediante:

- la demolizione degli edifici esistenti,

- la regimentazione delle acque superficiali con l'intubazione parziale di fossi,

- la realizzazione di una vasca di laminazione delle acque meteoriche provenienti dalla collina di Collestrada;

• realizzazione e cessione gratuita al Comune, nella zona Ff(4), di un nuovo centro di raccolta rifiuti (con superficie non inferiore a mq 2.200) che dovrà essere facilmente accessibile, adeguatamente attrezzato, infrastrutturato, schermato ed arredato con specie vegetali;

• realizzazione, nella zona Spu(12), di un nuovo asilo per l'infanzia mediante il recupero dell'edificio esistente e la successiva cessione gratuita al Comune dell'immobile e della relativa area di pertinenza.

5. Lo scomputo degli oneri e l'utilizzo della contribuzione straordinaria saranno definiti in sede di convenzione, con riferimento alle norme regolamentari vigenti.

...omissis...

CAPO IX : AREE AGRICOLE PERIURBANE

...omissis...

Art. 162 AREE AGRICOLE PERIURBANE Ep

Sono aree agricole residuali poste a contatto con gli insediamenti esistenti, generalmente ricompresi negli Ambiti di Margine o negli Ambiti del PRG parte strutturale.

Sono indicate nelle cartografie costituenti il PRG, parte operativa, con le lettere Ep.

Nuove edificazioni sono ammesse:

- a fini residenziali, in presenza di una superficie unitaria minima pari a 5 ettari e in adiacenza agli edifici esistenti - ove presenti - con indice fondiario massimo pari 30 mc/ha e altezze massime pari a m. 6,50. Sono inoltre prescritte le condizioni di cui all'art. 113 relative alle zone di completamento e riqualificazione urbanistica.

- per gli annessi agricoli, nella misura massima di 50 mc/ha, e con dimensioni per ciascuno di essi non superiori a 100 mq.

I terreni agricoli, ricompresi all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04, concorrono

assieme a quelli esterni a dette aree alla definizione dei sopra detti volumi ammissibili fermo restando che gli edifici corrispondenti vanno localizzati all'esterno dell'area vincolata. Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno dell'area vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/04, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita in relazione ai contenuti del decreto di vincolo e tenuto conto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015, nonché ampliamenti nei limiti di cui all'art. 91 della L.R. 1/2015.

Non sono ammessi allevamenti zootecnici di carattere industriale, nonché la pratica della fertirrigazione e lo spandimento delle acque di vegetazione dei frantoi oleari, nonché manufatti in cemento faccia vista o in lamiera nonché coperture piane e con manto diverso dal cotto.

In tali zone è ammessa, su richiesta dei proprietari, l'attivazione della disciplina di cui all'art. 34 relativa alle aree classificate parco campagna urbano.

Nelle zone Ep è altresì ammesso, con la realizzazione di serre di cui all'art. 90, comma 2, della LR 1/2015, l'esercizio di attività florovivaistiche; per i relativi servizi di supporto è utilizzato il patrimonio edilizio esistente ovvero nuovi annessi agricoli realizzabili nel rispetto dell'indice territoriale sopra riportato.

Per tutti gli altri aspetti non disciplinati nel presente articolo si applicano le norme di cui al capo III, tit. II, parte seconda.

Tramite variante al PRG Parte operativa, sono ammesse modifiche di destinazione d'uso delle aree agricole Ep, secondo gli indirizzi di cui all'art. 36.

Disposizioni particolari

1. Nella zona EP posta in loc. Collestrada è prescritta la realizzazione delle seguenti opere:

- **demolizione degli edifici esistenti;**
- **rinaturalizzazione dell'intera area;**
- **regimentazione delle acque superficiali mediante l'intubazione parziale di fossi;**
- **vasca di laminazione delle acque meteoriche provenienti dalla collina di Collestrada.**

Non sono ammessi nuovi edifici.

...omissis...

TITOLO II : DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI

CAPO I : DOTAZIONI DI LIVELLO TERRITORIALE

...omissis...

ART. 169 AREE PER INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE TECNICHE Ff

Sono aree destinate alla realizzazione di:

- infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità, del gas o metano, dell'acqua, di quelle relative alla raccolta e allo smaltimento di rifiuti, ai servizi di trasporto ed altri servizi in genere;
- attrezzature per la protezione civile;
- impianti di distribuzione merci quali depositi, mercati generali, autostazioni e scali ferroviari.

Modalità attuative

Gli interventi sono realizzati dal Comune ovvero da altri soggetti istituzionalmente competenti che esercitano funzioni di rilievo pubblico, o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con il Comune contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.

Disposizioni particolari

...omissis...

4. Nella zona Ff posta in loc. Collestrada è prescritta la realizzazione di un nuovo centro comunale di raccolta rifiuti con superficie non inferiore a mq 2.200; esso dovrà essere facilmente accessibile, adeguatamente attrezzato ed infrastrutturato, schermato ed arredato con specie vegetali.

...omissis...

CAPO II : SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI

...omissis...

ART. 171 AREE PER L'ISTRUZIONE E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE Spu

Sono aree pubbliche destinate alle attività ed ai servizi di quartiere, ivi comprese quelle destinate per l'istruzione, di cui all'art. 85 comma 1, lett. a) e b) del RR 2/2015.

Sono indicate in cartografia Generale del Territorio Comunale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere Spu.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- scuole dell'obbligo, scuole materne e asili nido
- uffici pubblici o di interesse pubblico decentrati (es. distretti socio-sanitari, uffici P.T., presidi locali di pubblica sicurezza e militari)
- farmacie
- servizi socio-sanitari di carattere locale
- centri per attività socio-culturali e biblioteche
- attività sportive anche al coperto
- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- edifici per l'esercizio pubblico dei culti

Gli interventi edilizi sono subordinati ad un progetto planivolumetrico nel quale vengono indicate le aree per parcheggi ai sensi delle leggi vigenti, idonei spazi aperti attrezzati a verde con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare, nonché la eventuale tipologia della recinzione.

Nelle aree, poste all'interno dei comparti Spu, contrassegnate con le lettere Pzp, non è ammessa la realizzazione di alcuna attrezzatura in quanto destinate alla realizzazione di piazze e spazi pedonali.

Modalità attuative

Gli interventi edilizi sono realizzati dal Comune o dai soggetti istituzionalmente competenti o da loro affidatari, ovvero dai soggetti proprietari delle aree. In quest'ultimo caso la concessione edilizia è rilasciata esclusivamente se gli stessi dimostrano che l'edificio progettato sarà acquistato o locato o comunque gestito dagli enti competenti.

Disposizioni particolari

...omissis...

12. Nell'area classificata Spu in loc. Collestrada è prescritta la realizzazione di un nuovo asilo comunale per l'infanzia, mediante il recupero dell'edificio esistente e la successiva cessione dell'area e dell'immobile al Comune.

...omissis...

(1) Le parti in grassetto corsivo sono oggetto di nuovo inserimento. Le parti barrate sono oggetto di eliminazione.