



**COMUNE DI PERUGIA**  
Area Governo del Territorio e Smart City  
U.O. Urbanistica e Valorizzazione del Territorio

Variante al PRG – Parte Operativa  
per modifiche al TUNA.

**TUNA**

(stralcio)

con integrazioni di cui alla D.D.Regionale n. 13025/2021 e prescrizioni del Servizio Geologico regionale di cui al parere espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01.

N.B.: Le integrazioni e/o modifiche al TUNA sono riportate in grassetto.

Le parti barrate indicano le parti degli articoli eliminate.

Le integrazioni delle indicazioni di cui alla D.D.R. n. 13025/2021 e le prescrizioni di cui al parere del Servizio Geologico regionale sono riportate in grassetto ed evidenziate in grigio.

## ART. 9 GESTIONE DEL PRG

Le varianti al PRG seguono le procedure previste dall'art.32 della LR 1/2015 e sono redatte nel rispetto dell'art. 90 comma 2) del RR 2/2015 dell'art. 95 comma 2 della LR 1/2015.

...omissis....

## ART.126 ZONE A PARCO PRIVATO ATTREZZATO PprA

Sono indicate nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere PprA e, ove assoggettate a prescrizioni particolari, sono accompagnate dal relativo numero d'ordine.

Come stabilito nell'art. 25 del presente Tuna, sono aree destinate alla ricreazione e al tempo libero, organizzate a parco con attrezzature per il gioco, per attività aggregative e per lo sport, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto ivi compresi locali per il ristoro e parcheggi.

Le attrezzature coperte, comprensive di spogliatoi, sono ammesse nel rispetto dell'indice massimo di 0,10 mq/mq; l'altezza max è quella stabilita dalle norme Coni per l'attività sportiva oggetto di copertura. ~~massima pari a m. 4,50.~~

**Dette coperture dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 53 del TUNA (Vedute e con visuali, crinali, viabilità panoramica, aree ad alta esposizione panoramica) e non in contrasto con i vincoli esistenti.**

Particolare cura dovrà essere prestata nell'inserimento delle suddette strutture nel contesto paesaggistico utilizzando materiali non riflettenti, ponendo in opera adeguate schermature arboree, rispettando la morfologia del suolo, con contenimento degli scavi e dei rinterri.

Particolare attenzione, dovrà essere posta alle condizioni di permeabilità delle aree esterne da pavimentare, per consentire il drenaggio delle acque in modo efficace, e alla progettazione della disposizione del verde e delle mitigazioni paesaggistiche al fine di prevedere l'ombreggiamento dei parcheggi e delle altre superfici esterne.

In fase attuativa o esecutiva applicare quanto previsto da:

- DGR 1700/03 e DGR 377/10 qualora l'intervento riguardi opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti in caso di collasso.
- DGR 1232/17 qualora l'intervento ricada in aree interessate da faglie attive e capaci, liquefazione, instabilità di versante sismoindotte.

I servizi alle attrezzature, quali bar, ristoranti e uffici, sono ammessi nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0,10 mq/mq e dell'altezza massima pari a m. 3,50.

Gli interventi sono realizzati con progetto unitario interessante l'intero comparto.

...omissis....

## ART. 134 AREE CENTRALI A FUNZIONE INTEGRATA Ac.fi. ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE

1. Con riferimento agli indirizzi dell'art. 29 – Capo III, Titolo I, Parte Seconda del presente TUNA, nel PRG parte operativa sono individuate le seguenti zone Ac.Fi, per le quali è previsto il mix funzionale indicato nella seguente tabella, che qualora adeguatamente motivato può essere modificato con variante al PRG Parte operativa:

n. Ac.fi.	Denominazione area	Mix funzionale
1	Fontivegge	3
2	S.Faustino-Settevalli	4

3	Settevalli	1
4	Ponte della Pietra	Vedi prescrizione particolare
5	S.Sisto	4
6	S.Sisto	4
7	Ellera	1*
8	Ferro di Cavallo	3
9	Pallotta	1
10a	Ponte S.Giovanni	5*
10b	Ponte S.Giovanni	5
11	Ponte S.Giovanni	5
12	S.Andrea delle Fratte	2
13	Olmo	Vedi prescrizione particolare

Nell'allegato 2 al presente Tuna sono definite le modalità attuative delle diverse Ac.Fi.

### Prescrizioni particolari per le zone Ac.Fi

...omissis...

~~Nel comparto Ac.fi 2 è ammessa l'attuazione autonoma degli interventi di trasformazione urbanistica riguardanti anche singoli edifici, purché gli stessi risultino direttamente accessibili dalla viabilità pubblica. E' fatto obbligo il rispetto delle prescrizioni insediative, infrastrutturali e dei parametri urbanistici stabiliti nel piano attuativo approvato con atto del C.C. n.48 del 18.03.2009. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal mix funzionale assegnato dal PRG al comparto.~~

~~Il permesso di costruire è rilasciato previa corresponsione pro quota: sia dell'obbligazione aggiuntiva già determinata in sede di concertazione ed in relazione alla SUC aggiuntiva utilizzata, e sia dell'assunzione degli oneri proporzionalmente spettanti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti nel medesimo piano attuativo; detti oneri sono assolti tramite realizzazione delle opere interne al comparto configurabili come stralci funzionali, ovvero tramite corresponsione al Comune delle somme necessarie per la realizzazione degli stessi.~~

**Nel comparto Ac.fi 2 è ammessa l'attuazione dei singoli stralci funzionali così come definiti nella sistemazione urbanistica approvata con D.G.M. N. 443 del 15.11.2017, nel rispetto del mix funzionale e delle grandezze urbanistiche previste nella scheda contenuta nell'allegato n.2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica".**

...omissis...

### ART. 140 ZONE PER SERVIZI GENERALI – Sg

Le zone per servizi generali sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere "Sg"; se assoggettate alle disposizioni particolari, le lettere Sg sono accompagnate da un numero progressivo.

#### Destinazioni d'uso

1. In linea generale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- case albergo
- residenze collettive
- alloggi di servizio
- pubblica amministrazione
- farmacie ed uffici postali
- servizi socio-sanitari
- istituti e laboratori di ricerca, restauro e simili
- biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi e di produzione artistica
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- edifici per lo sport
- enti privati senza fine di lucro
- edifici per il culto
- mercati generali e mattatoi

- cliniche veterinarie e centri zoofili
- presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- caserme
- prigioni e riformatori

2. Fatte salve diverse disposizioni particolari, unitamente alle destinazioni d'uso sopra elencate, sono ammesse, con densità fondiaria massima pari a 0,5 mc/mq, ovvero nel limite del 30% della volumetria realizzata, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi alberghieri
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- laboratori artigianali

...omissis...

### Prescrizioni particolari

...omissis...

2. Nel comparto Sg in loc. Borghetto di Prepo, ~~è ammessa la realizzazione di edifici con le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione; servizi socio-sanitari; edifici per lo sport, enti privati senza fine di lucro. La~~ densità territoriale max è pari 1 mc/mq. e l'indice di copertura max. è pari al 20% dell'intero comparto. L'altezza max. delle costruzioni, rispetto alla quota del campo sportivo è pari m. 10,50. All'interno del comparto, una superficie non inferiore a mq. 5.000, deve essere riservata ad attrezzature di interesse comune Spu e ubicata in modo da risultare direttamente accessibile dagli edifici residenziali posti a monte del comparto, dalla viabilità pubblica e dalla fermata della metropolitana. L'attuazione dell'intervento è contestuale alla realizzazione della strada di PRG antistante al comparto.

...omissis...

### ART. 155 ZONA PER ATTIVITA' DI RICERCA E SPERIMENTALI D6

Il comparto deve essere attuato secondo un progetto unitario, **anche ai sensi dell'art. 102 comma 1 del RR 2/2015**, ~~è sottoposto a piano attuativo unitario~~ che garantisca elevati standard ambientali e paesaggistici anche attraverso la realizzazione di spazi aperti destinati a verde nella misura minima pari al 40 % dell'intero comparto previsto dal PRG.

I parametri edificatori e le prescrizioni da osservare sono i seguenti:

- La SUC max. realizzabile è pari a ~~25.000~~ **10.000 mq.**
- ~~La SUC minima per ogni edificio è pari a mq. 5.000, ad eccezione degli esercizi per la ristorazione e degli esercizi commerciali.~~
- L'altezza max. fuori terra è pari m. 10,00; non sono ammessi muri di contenimento di altezza superiore a metri 1; gli stessi muri dovranno essere opportunamente schermati e/o inverditi.
- L'area da sistemare a verde, pari ad almeno il 40% della superficie complessiva del comparto, deve essere almeno per la metà alberata; l'altra metà può essere utilizzata esclusivamente per la realizzazione di impianti sportivi all'aperto; in essa è esclusa la realizzazione di parcheggi.
- Gli interventi edilizi devono prevedere l'uso di tecnologie di bioarchitettura e per il risparmio energetico pari o superiori a quelle richieste dalla normativa vigente.
- Tutti gli interventi devono garantire soluzioni progettuali pregevoli sotto il profilo paesaggistico, con particolare riferimento alle vedute dalla E45 e dalla superstrada Perugia-Ancona, supportate da adeguate rappresentazioni grafiche.
- Dovrà essere garantito il regolare deflusso delle acque del fosso che attraversa il comparto, nel rispetto della normativa vigente.
- Gli oneri relativi alla sistemazione ed all'adeguamento della viabilità di accesso al comparto, a partire ~~dallo svincolo di Lidarne~~ **dalla SP247**, sono a carico dei soggetti attuatori.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso ~~di cui all'art. 95, comma 6 della L.R. 1/2015~~ **funzionali alle attività dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale dell'Umbria e delle Marche riguardanti in linea di massima Uffici, laboratori di ricerca, capannoni, magazzini ecc., ricomprese tra quelle delle**

zone Sg.

- **Dovrà essere eseguito uno studio di risposta sismica locale in fase esecutiva.**

#### **ART. 164 AREE PER GRANDI INFRASTRUTTURE PER PARCHEGGIO Fa**

Sono aree destinate alla realizzazione di grandi infrastrutture per parcheggio, di superficie o pluripiano, anche di interscambio tra sistemi di trasporto.

In tali aree è ammessa la costruzione di edifici, con altezze max pari a m. 6,50, per realizzare uffici, locali per il ristoro, servizi igienici, autoriparazioni, piccoli esercizi commerciali (con superficie di vendita inferiore a mq. 250) e artigianali, con una SUC massima del 10% della superficie della zona, salvo per quella di Pian di Massiano che è pari al 4%.

##### **Modalità attuative**

Gli interventi sono realizzati dal Comune ovvero da altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti, 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.

Nel caso di interventi che ricomprendono oltre al parcheggio anche le destinazioni d'uso sopra ammesse, è fatto obbligo la previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o mista; è fatta salva la realizzazione di piccoli chioschi ad uso bar, rivendita giornali, servizi igienici e per gli addetti da autorizzare sulla base di uno studio di inquadramento dell'intervento esteso all'intera zona Fa.

##### **Prescrizioni particolari**

...omissis...

**3.** L'attuazione dell'area Fa posta in loc. Pian di Massiano non è assoggettata alla previa approvazione di piano attuativo. Gli edifici previsti in via generale dal presente articolo sono ammessi esclusivamente all'interno dell'area evidenziata in cartografia con apposita ombreggiatura e contraddistinta con la lettera "S". Le destinazioni d'uso ammesse per detti edifici sono le seguenti: ~~35% per uffici; 35% per piccoli esercizi commerciali (con superficie di vendita inferiore a mq. 250); 15% per esercizi di ristorazione; 15% per attività artigianali e servizi igienici da commisurare al numero di utenti del parcheggio.~~ **35% massimo per esercizi commerciali; restante Suc per uffici, esercizi di ristorazione, magazzini, attività artigianali; servizi igienici a servizio del parcheggio.**

Le relative aree per standard sono reperite all'interno dell'area "S" suddetta. L'individuazione dei collegamenti pedonali in cartografia con le lett. AA, BB e CC è indicativa; la loro ubicazione esatta e la loro tipologia, a raso o a livelli sfalsati, è stabilita in sede di progettazione definitiva del parcheggio e/o della viabilità interessata.

In fase di progettazione esecutiva:

- i tratti ciclo-pedonali devono essere realizzati in maniera continua per garantire l'accesso diretto alla stazione del Minimetrò;

- è necessario prevedere dei pertugi a raggiera che consentano lo svuotamento rapido del parcheggio in caso di emergenza.

E' altresì ammessa la destinazione a stazione per bus turistici.

...omissis...

#### **ART. 167 AREE PER PARCHI URBANI E TERRITORIALI Fd**

Sono aree destinate alla realizzazione di parchi con attrezzature, di dimensioni ed uso non rilevanti, per il gioco, per attività ricreative ed aggregative, per lo sport, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto, ivi compresi i locali per il ristoro e parcheggi.

Fatti salvi i casi di cui alle successive prescrizioni particolari, le attrezzature di cui al primo comma possono essere realizzate nel limite massimo di utilizzo dell'intera superficie della zona Fd pari al 30%; con riferimento all'area così determinata, l'indice territoriale max. di utilizzazione per le attrezzature sportive al coperto è di 0,10 mq/mq e quello per i servizi, quali spogliatoi, servizi igienici, bar, ristorante e uffici è pari a 0,10 mq/mq.; l'altezza massima degli edifici è ~~in ogni caso~~ pari a m. 4,50 **ad eccezione della copertura degli impianti sportivi che potrà avere un'altezza massima non superiore a quella stabilita dal Coni per la relativa attività.**

**Dette coperture dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 53 del TUNA (Vedute e con visuali, crinali, viabilità' panoramica, aree ad alta esposizione panoramica) e non in contrasto**

**con i vincoli esistenti.**

**Particolare cura dovrà essere prestata nell'inserimento delle suddette strutture nel contesto paesaggistico utilizzando materiali non riflettenti, ponendo in opera adeguate schermature arboree, rispettando la morfologia del suolo, con contenimento degli scavi e dei rinterri.**

**Particolare attenzione, dovrà essere posta alle condizioni di permeabilità delle aree esterne da pavimentare, per consentire il drenaggio delle acque in modo efficace, e alla progettazione della disposizione del verde e delle mitigazioni paesaggistiche al fine di prevedere l'ombreggiamento dei parcheggi e delle altre superfici esterne.**

**In fase attuativa o esecutiva applicare quanto previsto da:**

- **DGR 1700/03 e DGR 377/10 qualora l'intervento riguardi opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti in caso di collasso.**
- **DGR 1232/17 qualora l'intervento ricada in aree interessate da faglie attive e capaci, liquefazione, instabilità di versante sismoindotte.**

Nelle zone Fd classificate contestualmente a bosco prevalgono le norme e le prescrizioni di cui all'art.55; tali aree non partecipano al computo per la determinazione del 30% delle superfici di cui al comma precedente.

Negli edifici privati esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 91 della LR 1/2015.

...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

E' ammessa la realizzazione di esercizi di ristorazione (bar, piccoli ristoranti) a supporto e complemento della gestione delle attività sopraelencate (ad esclusione delle farmacie e degli edifici per l'esercizio pubblico dei culti) o delle aree verdi di proprietà pubblica.

...omissis...

### **Disposizioni particolari**

...omissis...

11. Nell'area Spu adiacente all'area della stazione ferroviaria di Fontivegge è ammesso il recupero dell'edificio ex Scalo Merci, oltre che la soppalcatura del relativo spazio interno ed il suo ampliamento anche con un corpo autonomo, fino ad un massimo del 10% della SUC attuale.  
**Oltre alle destinazioni previste per le zone "Spu" è ammessa l'attività per l'istruzione superiore.**

## **ART.172 AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT Ppu**

Sono aree pubbliche destinate alla ricreazione e al tempo libero all'aria aperta di cui all'art. 85 comma 1, lett. c), del RR 2/2015, nonché a verde ornamentale poste al servizio di insediamenti a carattere

produttivo industriale ed artigianale di cui agli artt. 86 e 87 del RR 2/2015.

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

Fatte salve le specifiche attuative disciplinate all'art.10, le aree Ppu al servizio di insediamenti residenziali sono organizzate a parco e/o con attrezzature per il gioco e/o per lo sport, con i relativi servizi di supporto ivi compresi piccoli locali per il ristoro e parcheggi. Gli edifici necessari alla realizzazione delle sopradette attrezzature possono essere realizzati nel limite massimo di occupazione dell'area, indicato in cartografia, pari a 0,10 mq/mq. e con altezza massima degli edifici pari a m. 4,50 **ad eccezione della copertura degli impianti sportivi che potrà avere un'altezza massima non superiore a quella stabilita dal Coni per la relativa attività.**

**Dette coperture dovranno essere realizzate nel rispetto dell'art. 53 del TUNA (Vedute e con visuali, crinali, viabilità panoramica, aree ad alta esposizione panoramica) e non in contrasto con i vincoli esistenti.**

**Particolare cura dovrà essere prestata nell'inserimento delle suddette strutture nel contesto paesaggistico utilizzando materiali non riflettenti e ponendo in opera adeguate schermature arboree, rispettando la morfologia del suolo, con contenimento degli scavi e dei rinterri.**

**Particolare attenzione, dovrà essere posta alle condizioni di permeabilità delle aree esterne da pavimentare, per consentire il drenaggio delle acque in modo efficace, e alla progettazione della disposizione del verde e delle mitigazioni paesaggistiche al fine di prevedere l'ombreggiamento dei parcheggi e delle altre superfici esterne.**

**In fase attuativa o esecutiva applicare quanto previsto da:**

- **DGR 1700/03 e DGR 377/10 qualora l'intervento riguardi opere infrastrutturali di interesse strategico o rilevanti in caso di collasso.**
- **DGR 1232/17 qualora l'intervento ricada in aree interessate da faglie attive e capaci, liquefazione, instabilità di versante sismoindotte.**

...omissis...

## **Art. 162 AREE AGRICOLE PERIURBANE Ep**

Sono aree agricole residuali poste a contatto con gli insediamenti esistenti, generalmente ricomprese 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~~ **comma 3**, 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, titolo 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.

... omissis...