



**COMUNE DI PERUGIA**  
Area Governo e Sviluppo del Territorio  
U.O. Urbanistica

**Intervento di delocalizzazione**

Ai sensi del p.to 2 dell'allegato "A" della D.G.R. n. 447/2008  
aggiornata con D.G.R. n. 853/2015  
avente effetto di:

**Variante al PRG - parte operativa**  
ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. 1/2015

**Località Ponte della Pietra / San Sisto**

**RELAZIONE**

Aggiornata a seguito di Determinazione Dirigenziale Regione Umbria  
n. 3084 del 02/04/2019 –Procedura per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.  
ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 ed art. 9 della L.R. 12/2010.

## 1. Contenuti generali

Con DPCM 10 novembre 2006 pubblicato nella G.U. n. 33 del 09/02/2007 è stato approvato il PAI elaborato dall'Autorità di bacino del Fiume Tevere; con DPCM 10 aprile 2013, pubblicato nella G.U. n. 188 del 12/08/2013, è stato approvato l'aggiornamento del suddetto Piano stralcio di assetto Idrogeologico (PAI).

A seguito dell'approvazione del PAI, la Regione Umbria con DGR n. 447 del 28/04/2008, integrata e aggiornata con DGR n. 707/08 e con la DGR n. 853/2015, ha emanato indirizzi contenenti disposizioni per l'attuazione del Piano nel settore urbanistico anche ai fini della delocalizzazione degli edifici e delle previsioni urbanistiche non attuate.

Al punto 2 allegato "A" -*Delocalizzazioni*, della DGR 447/2008 aggiornato dalla DGR 853/2015 viene stabilito espressamente che *"l'individuazione degli immobili o delle previsioni urbanistiche da modificare o da delocalizzare per ubicarle al di fuori delle aree a rischio di frana R3 e R4 e delle aree interessate da pericolosità idraulica (fascia A e B), avviene mediante piani di delocalizzazione approvati dai comuni o anche con singoli interventi su proposta dei soggetti interessati mediante:*

a) *Variante allo strumento urbanistico generale adottata in applicazione dell'art. 32, commi 3, 4, 5 e 10 della LR 1/2015".*

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 129 del 26/7/2010, sono stati approvati i criteri urbanistici e direttive per la redazione dei Piani di delocalizzazione previsti dalla DGR 447/2008 e s.m.i., e in particolare essere collocati all'interno degli insediamenti urbani e periurbani o centri esterni (art. 7 del TUNA) o nelle aree agricole con essi immediatamente confinanti.

Le suddette fasce fluviali A e B con le relative zone a rischio idraulico occupano parte dell'insediamento di Ponte della Pietra posto lungo il Torrente Genna.

## 2. Soggetti e aree interessati dagli interventi

Il piano di delocalizzazione consiste nel trasferimento di parte di una volumetria posta in Località Ponte della Pietra in un comparto classificato nel vigente PRG *Zona per servizi di interesse privati "Spr 72"* (art. 141 del TUNA), verso un'Area per *spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo Sport "Ppu"* ubicata in località San Sisto (art. 172 del TUNA).

La Regione Umbria in fase di procedura per la Verifica di assoggettabilità V.A.S. con D.D. n. 3084 del 02/04/2019 ha stabilito che la variante in oggetto non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto, i previsti interventi non comportano rilevanti ripercussioni negative sull'ambiente, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

### Aspetti naturalistici

1. parte dell'area interessata dalla nuova previsione dovrà essere classificata a zona "Ppu" – Area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (art.123 del TUNA. Per errore è stato riportato l'art. 123 al posto dell'art. 172 del vigente TUNA);

### **Aspetti Urbanistici**

2. si prescrive che il dimensionamento della dotazione territoriale al servizio del nuovo insediamento residenziale sia conforme a quanto disciplinato in merito dal R.R. 2/2015;
3. si prescrive che l'area in località Ponte della Pietra, riclassificata come "Area agricola periurbana – Ep", dovrà essere priva di qualsiasi capacità edificatoria;
4. Come previsto dall'art. 94 della L.R. 1/2015, dovrà essere limitato l'espianto dell'oliveto alle parti strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento e dovrà essere indicato il luogo dove deve avvenire il reimpianto;
5. Deve essere mantenuto e salvaguardato il corridoio ambientale caratterizzato dalla presenza della previsione a zona "Ppu" all'interno di un'area che risulta densamente edificata;

### **Aspetti Paesaggistici**

6. Le altezze dei corpi di fabbrica saranno conformate alle altezze degli edifici circostanti;
7. In considerazione delle accentuate pendenze del terreno non devono essere ammessi riporti e muri di contenimento superiori all'altezza di 1,5 mt.

In relazione a quanto espresso nella D.D. si è provveduto a modificare l'originale proposta nei seguenti termini:

- Punto 1. La zona "Ppu" conserverà la stessa destinazione urbanistica, ad eccezione della zona di nuova previsione interessata dalla variante in oggetto;
- Punto 2. La nuova previsione sarà inserita tra le *Zone di completamento* "BC", in loc. San Sisto (art. 119 del TUNA);
- Punto 3. Una "*disposizione particolare*" all'art. 162 del Tuna riferito all'*Area agricola periurbana* "Ep" in loc. Ponte Della Pietra, priverà tale area da qualsiasi capacità edificatoria;
- Punto 4. La "*disposizione Particolare*" per l'attuazione della nuova previsione residenziale "BC" in loc. San Sisto prescriverà un limitato espianto degli olivi strettamente necessario alla realizzazione dell'intervento, e il reimpianto in altra area, proposta contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio;
- Punto 5. La conservazione della zona "Ppu" confinante con la zona di nuova previsione "BC" contribuirà sufficientemente a mantenere e salvaguardare il corridoio ambientale;
- Punto 6. e 7. Sotto il profilo paesaggistico, la stessa "*disposizione Particolare*" richiamata al Punto 4., relativa alla nuova zona "BC", prescriverà un'altezza massima degli interventi pari a mt 8,50 (pari all'altezza degli edifici circostanti), e vietterà riporti e muri di contenimento superiori a 1.5 mt.

### **3. Descrizione dell'area oggetto di delocalizzazione: comparto "Spr" in loc. Ponte della Pietra**

Con prot. 0138347 del 19/06/2018 e successive integrazioni prot. 0231578 del 16/10/2018 e 171999 del 25/07/2019 (questa ultima di presa d'atto della D.D. Regione Umbria) è pervenuta all'Amministrazione Comunale un'istanza sottoscritta dai signori:

1. Brindisi Maria Domenica Rosaria e D'Andola Giovanni comproprietari dei lotti di terreno ubicati in loc. Ponte della Pietra censiti al NCT al fog. n. 283 part. nn. 1604, 1606, 1608, 1609 e 1489;

2. D'Andola Giovanni in qualità di legale rappresentante dell'Associazione "Casa Maria ed Elisabetta Onlus" proprietaria dei lotti di terreno ubicati in loc. Ponte della Pietra censiti al NCT al fog. n. 283 part. nn. 1605 e 1607;
3. Bendini Elisabetta proprietaria di un lotto di terreno ubicato in loc. Ponte della Pietra censito al NCT al Fog. 283 part. 1610;
4. Bendini Elisabetta e D'Andola Francesco proprietario di un lotto di terreno ubicato in loc. Ponte della Pietra censito al NCT al Fog. 283 part. 1610;
5. Bartolini Giuseppe e Birgolotti Giuliana comproprietari di un lotto di terreno censito al NCT al Fof. 283 part. 1490.

Detti proprietari di terreni edificabili, interni ad un comparto per servizi privati non attuato, ubicato in loc. Ponte la Pietra, ricadenti nelle fasce fluviali A e B, chiedono la delocalizzazione della volumetria ammessa nei rispettivi lotti di proprietà.

I lotti sopra elencati tra loro tutti confinanti, coprono una superficie pari a mq 2.458 e sono parte di un comparto classificato nel vigente PRG Parte Operativa, *Zona per servizi di interesse privati "Spr 72"* (art. 141 del TUNA). Il comparto ubicato in località Ponte la Pietra ha una superficie complessiva pari a mq 14.514 con una volumetria ammessa pari a mc 13.500, per un'altezza massima di mt 9,50.

La nuova localizzazione della volumetria comporta la previsione di un volume edificabile in località San Sisto pari a mc 2.285,94 da destinare a residenza su una superficie territoriale pari a circa mq 2.458.

Il comparto "Spr 72" oggetto di delocalizzazione è incluso nell'Unità Urbanistica Territoriale UUT n. 13 di Ponte la Pietra, mentre dal punto di vista paesaggistico ambientale è sottoposto ai seguenti vincoli e tutele:

- a) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative fasce di rispetto sottoposti a tutela, ai sensi dell'art.142 lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004 –Aree tutelate per legge (artt. 80 e 84 del TUNA);
- b) Area di salvaguardia dei corsi d'acqua (art. 84 del TUNA);
- c) Area di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- d) Piano di Assetto Idrogeologici, artt. 28, 29 e 30 del PAI, Fasce fluviali A, B e C (art. 84 del TUNA);
- e) "Corridoio e pietre di guado, Connettività e in parte Barriera antropica", nella Rete Ecologica Regione Umbria (RE PG, art. 82 del Tuna).

#### **4. Nuova zona "BC" (superficie e volume da rilocalizzare)**

La stessa istanza prima citata è anche sottoscritta dai proprietari di aree su cui viene localizzata la volumetria proveniente dal comparto "Spr 72", ed in particolare:

1. Luca Cetra in qualità di legale rappresentante della società ICO.CET. S.r.l. proprietaria di un lotto di terreno ubicato in loc. San Sisto censito al NCT al Foglio n. 265, particella 2151;
2. Tardioli Giuseppina proprietaria di un lotto di terreno ubicato in loc. San Sisto censito al NCT al Foglio n. 265, particella 2152.

I suddetti lotti tra loro contigui coprono una superficie di mq 3.060 e sono parte di una *–Area per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport "Ppu"* (art. 172 del TUNA) di complessivi mq 5.563, ubicata in località San Sisto. L'area è inclusa nell'Unità Urbanistica Territoriale UUT n. 28. Dal punto di vista delle tutele paesaggistico ambientale l'area è esclusivamente sottoposta a Vincolo Idrogeologico (art. 83 del TUNA).

In definitiva i richiedenti, propongono di trasferire dal comparto "Spr 72" all'area "Ppu" un volume pari a mc. 2.285,94, per un'altezza massima pari a ml 9,50. Gli stessi richiedenti dichiarano inoltre, di impegnarsi a eseguire il completamento di un tratto di marciapiede posto lungo la Str. Lacugnano prospiciente il polo parrocchiale (circa ml 21,10 lunghezza per 1,50 di larghezza).

## **5. Modalità di attuazione dell'intervento (proposta progettuale)**

L'intervento di delocalizzazione risulta in linea con quanto stabilito al p.to 2 della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015 e con quanto stabilito dalla DCC. n. 129/2010. Lo stesso viene proposto come variante al PRG, Parte Operativa, da adottare in applicazione dell'art. 32 comma 5 della L.R. 1/2015.

La variante pertanto prevede:

1. La delocalizzazione di parte di volume del comparto "Spr 72", equivalente a mc 2.285,94 ubicata in loc. Ponte la Pietra, ricadente in fasce fluviali A e B, in una parte di zona "Ppu" sita in loc. San Sisto;
2. La riclassificazione di parte del citato comparto "Spr 72" (oggetto della volumetria da delocalizzare) in *Area agricola periurbana "Ep"* (art. 162 del TUNA) per mq 2.458, avente stessa destinazione urbanistica dei terreni contigui posti lungo il Torrente Genna, escludendo nell'area qualsiasi capacità edificatoria;
3. La modifica della norma riferita al comparto "Spr 72", in cui è prevista una volumetria massima pari a mc 11.214,06 restando invariata l'altezza di m 9,50. Inoltre, in relazione a quanto già specificato al Punto 2., viene eliminata la prescrizione riferita alla realizzazione della piazza pedonale e della viabilità pubblica, in quanto l'attuazione dello stesso comparto Spr 72, visto il rischio idraulico elevato in cui ricade, è di fatto preclusa;
4. La creazione di una nuova *Zona di completamento residenziale "BC"* (art. 119 del TUNA) con l'obbligo di elaborare una sistemazione urbanistica per l'intera zona, nel quale è ammessa una volumetria edificabile pari a mc 2.285,94 su una superficie territoriale pari a mq 2.458, un'altezza massima di ml 8,50 (anziché ml 9,50 richiesta dai proponenti) in linea con le altezze degli edifici contermini. Di limitare al minimo indispensabile l'espianto di ulivi, e proponendo il reimpianto in altra area contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dell'art. 94 della LR 1/2015. Inoltre, sempre sotto il profilo paesaggistico non potranno essere realizzati riporti e muri di contenimento superiori a mt 1.5 di altezza.

La destinazione a zona residenziale si ritiene la più appropriata per il contesto in cui viene collocata la volumetria, in quanto nell'ambito di intervento sono già presenti edifici di tipo residenziale. Dal punto di vista delle opere di urbanizzazione si prescrive che i proponenti si impegnino al ripristino del marciapiede lungo Via Tullio Macoggi e a realizzare i tratti mancanti lungo la Str. di Lacugnano (sia per il tratto confinante con la zona "Ppu", sia sul fronte opposto prospiciente al Polo Parrocchiale).

La zona "Ppu", non ancora attuata, ubicata nell'ambito di San Sisto, è delimitata su tre lati da comparti residenziali, mentre sul lato a valle oltre la Str. di Lacugnano, confina con ampi spazi pubblici che accolgono la nuova chiesa parrocchiale con annesso oratorio e il principale polo scolastico del quartiere "Istituto Comprensivo Perugia 7", composto da scuola materna, elementare e media.

La zona in gran parte di proprietà privata, ha una superficie di circa mq 5.563 e si presenta ora occupata da un oliveto e da alberi di alto fusto; la proposta di variante porta ad una riduzione delle zone "Ppu", che passa a mq 3.105 (mq 5.563 – 2.458).

L'Amministrazione attualmente non ha intenzione di procedere agli espropri dell'area "Ppu" anche perché l'area periurbana di San Sisto è ampiamente dotata di spazi pubblici e aree verdi sia interne che esterne al quartiere ed in gran parte attrezzate (la maggiore è il Parco di Lacugnano, dotato anche di impianti sportivi).

Il dimensionamento dello standard dell'UUT n. 28 di San Sisto riferito alla dotazione di spazi per parco pubblico "Ppu" nel vigente PRG è di mq 194.554 rispetto a mq 107.900 richiesti per legge. Il cambio di destinazione urbanistica di parte della zona "Ppu" per una superficie di mq 2.458 comporta una minima riduzione dello standard disponibile, che passa a mq 192.096 (mq 194.554 – 2.458), quantità notevolmente superiore a quella necessaria richiesta per legge.

In relazione alle considerazioni sopra esposte, la modesta riduzione della zona "Ppu" non compromette, comunque, in futuro l'attuazione e fruizione della stessa zona.

Le modifiche richieste attengono al PRG, Parte Operativa, in quanto:

- Il trasferimento di una volumetria non utilizzata, non comporta incremento del dimensionamento complessivo previsto dal PRG, Parte Strutturale, né ulteriore incremento di consumo di suolo.
- Il lotto su cui viene trasferita la volumetria rientra nell'ambito degli insediamenti urbani (Art. 7 del TUNA), di competenza del PRG, Parte Operativa.

Con la presente variante si procede:

1. a modificare la tav. PO 11/15 in scala 1:5.000 Insediamenti urbani e periurbani, in loc. San Sisto prevedendo una nuova *Zona di completamento residenziale* "BC", di cui all'art. 119 del TUNA<sup>1</sup>, dotato di una nuova "*Disposizione particolare*", che recita:

**8. Nella zona BC in loc. San Sisto, Via Tullio Macoggi:**

- volumetria ammessa: mc 2285,94;

- altezza max edifici: ml 8,50;

**Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati:**

- al rispetto dell'art. 94 (oliveti) della LR 1/2015, limitando l'espianto degli ulivi al minimo indispensabile e garantendo il reimpianto degli stessi in altra area, proposta contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio;

- al ripristino del marciapiede esistente lungo Via Tullio Macoggi;

- alla nuova realizzazione dei tratti di marciapiede mancanti lungo la Str. di Lacugnano, in relazione sia al tratto confinante con la zona Ppu sia sul fronte opposto prospiciente il polo parrocchiale, per una lunghezza pari a circa ml 21;

- all'elaborazione di una sistemazione urbanistica unitaria per l'intera zona

**Nella zona non sono ammessi riporti o muri di contenimento superiori all'altezza di ml 1,50.**

**Le suddette previsioni derivano dal relativo Piano di delocalizzazione**

<sup>1</sup> Le modifiche al TUNA sono riportate in grassetto

**in variante al PRG, Parte Operativa, ai sensi della DGR 447/2008 aggiornata con DGR 853/2015.**

2. a riclassificare nella stessa tav. PO 11/15, in località Ponte della Pietra parte della Zona per servizi di interesse privato "Spr 72", in *Area agricola periurbana* "Ep", e conseguentemente per effetto della riduzione della capacità edificatoria ad aggiornare la relativa "*Disposizione particolare*" di cui all'art. 141 del Tuna, che recita:

72) Nel comparto Spr posto in località Ponte della Pietra – Genna la volumetria ammessa è pari a ~~13.500~~ **11.214,06** mc. e l'altezza degli edifici è di 9,50 m. ~~L'attuazione dell'intervento, che deve essere unitaria, deve altresì comprendere la realizzazione del Parco pubblico da attrezzare a piazza pedonale e della viabilità indicata in cartografia.~~

3. Inoltre, per la stessa *Area agricola periurbana* "Ep" si prevede una nuova "*Disposizione Particolare*", di cui all'art 162 del TUNA che recita:

**2. La zona Ep (2) ubicata in loc. Ponte la Pietra è priva di qualsiasi capacità edificatoria.**

Si propone, inoltre, di eliminare dalla stessa tavola di PRG, il tratteggio riferito agli "allineamenti costruttivi".

In conclusione la variante è finalizzata ad eliminare una situazione di rischio secondo modalità espressamente previste dalla legge, trasferendo la volumetria in una zona dotata delle necessarie infrastrutture, già edificata e urbanizzata.

Si allega:

- TUNA (stralcio)
- Tavola PRG 11/15 (stralcio) 1) Loc. Ponte della Pietra;
- Tavola PRG 11/15 (stralcio) 2) Loc. San Sisto.