



Comune di Perugia

S.O. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E
PROGETTI STRATEGICI

Prot. 114808 del 13.05.2022

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PRG - PARTE OPERATIVA PER MODIFICHE AL TUNA, ADOTTATA CON DCC n. 24 DEL 21.03.22.

La presente osservazione si riferisce alla variante al PRG, parte operativa, per modifiche al T.U.N.A. (adottata con DCC n. 24 del 21.03.2022) che prevede anche modifiche alle "Prescrizioni particolari per le zone Ac.Fi." contenute nell'art. 134.

Il Comune di Perugia ha ottenuto il finanziamento dallo Stato per la realizzazione di due proposte di interventi relativi al PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE - PINQUA (di cui al Decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020) ed attualmente sta procedendo alla redazione dei relativi progetti definitivi.

L'intervento n. 1 della proposta n. 1 riguarda il recupero e la riqualificazione del complesso immobiliare denominato ex Palazzetti a Ponte San Giovanni, classificato nel PRG come zona Ac.fi. n. 10a e disciplinato dagli articoli 29 e 134 del TUNA.

Tale complesso immobiliare interessa un'area di circa mq 20.000 ed è stato realizzato a seguito dell'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata (DCC n. 12 del 6.1.2006) e relativa convenzione urbanistica sottoscritta in data 30.5.2006, previo Accordo Procedimentale (sottoscritto in data 17.5.2004) per la definizione della procedura concertata. Gli atti suddetti risultano ad oggi scaduti.

I parametri edificatori del complesso immobiliare prevedono una densità edificatoria molto alta, con una suc di mq 19.695, dei quali il 70% destinati a residenza (di cui il 25% da destinare ad alloggi da alienare a prezzi concordati) ed il 30% a direzionale e produttivo, con un'altezza massima degli edifici di m 19.

Il complesso realizzato è composto da quattro edifici di sei piani, dei quali tre destinati a residenza (edifici "A" di mq 7.282, "B" di mq 3.784 e "C" di mq 4.391) con negozi al piano terra ed uno (edificio "D" di mq 4.236, posto sul lato sud-ovest) destinato ad uffici e negozi. Inoltre, sotto agli edifici sono stati realizzati due piani interrati destinati a parcheggi.

A seguito delle vicende che hanno interessato le ditte costruttrici, attualmente gli edifici risultano completati solo nelle parti strutturali, mentre risultano privi delle finiture e degli impianti e quindi non sono utilizzabili, risultando così in stato di abbandono; inoltre non risultano più rispondente alle necessità del mercato immobiliare e della frazione stessa.

La proposta progettuale finanziata dal PINQUA prevede quindi la trasformazione dell'attuale complesso immobiliare in un "ecoquartiere" sostenibile, attraverso cinque azioni sinergiche:

- demolizioni (sia parziali che integrali) degli edifici esistenti; innesti strategici di elementi funzionali; connessioni diffuse; integrazione sociale; efficientamento energetico.

Inoltre dovranno essere completate o realizzate le necessarie opere di urbanizzazione interne al comparto.

Dal punto di vista funzionale, il progetto, che potrà subire delle modifiche in sede di progetto definitivo, prevede una variegata articolazione di funzioni:

- l'edificio "D" sarà destinato a servizi per attività sociali;
- l'edificio "A", di cui verrà ridotto il numero dei piani, sarà destinato prevalentemente a residenze di carattere sociale ed in parte ad attività commerciale e servizi comuni alla residenza;
- dell'edificio "B" rimarrà il solo piano terra, dove sarà realizzato un asilo-nido con annesso spazio verde recintato;



Comune di Perugia

S.O. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E
PROGETTI STRATEGICI

- l'edificio "C" sarà completamente demolito e la sua impronta potrà ospitare una "dépendance laboratoriale" dell'Ipogeo dei Volumni, organizzata in due container.

Il soggetto attuatore degli interventi previsti nel progetto PINQUA sarà l'ATER Umbria (che dovrà acquisire l'intero complesso immobiliare) il quale (ad ultimazione dei lavori) concederà in uso gratuito al Comune di Perugia gli spazi di socialità e quelli con finalità di interesse pubblico individuati all'interno dell'edificio "D".

Il progetto Pinqua sopra descritto:

comporta una forte riduzione delle volumetrie attuali (circa la metà) senza necessità di modificare l'assetto urbanistico dell'area e quindi di predisporre un nuovo piano urbanistico attuativo; per la realizzazione di tali opere (che si configurano come interventi di parziale demolizione e completamento relativi ad un unico organismo edilizio) sarà quindi sufficiente un permesso di costruire con convenzione o atto d'obbligo.

- risulta sostanzialmente compatibile con le destinazioni d'uso previste nel TUNA per la zona Acfi n. 10a ed anche la nuova destinazione ad asilo prevista per l'edificio "B" risulta compatibile in base all'art. 177 del TUNA.

- necessita di un diverso "mix funzionale" rispetto a quello previsto dall'art 29 del TUNA e fissato, con la procedura concertata sottoscritta in data 17.5.2004, nella misura del 30% di direzionale e del 70% di residenziale.

Pertanto con la presente osservazione, si propone di inserire alle "Prescrizioni particolari per le zone Ac.Fi." contenute nell'art. 134, la seguente norma:

Per l'Ac.fi n. 10a, in caso di attuazione con procedura concertata, una quota non superiore al 20% della contribuzione straordinaria può essere imputata all'introduzione di elementi e tecnologie innovative finalizzate al conseguimento della qualità dell'insediamento con particolare riferimento al risparmio delle risorse energetiche; l'efficacia delle soluzioni innovative proposte è verificata mediante procedure e strumentazioni di valutazione riconosciute a livello nazionale ed europeo.

La previsione viaria indicata nelle schede normative "Ac.fi. n. 10a" e "Ac.fi. n. 10b", contenute nell'allegato n.2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica", è considerata previsione di PRG e pertanto può essere attuata anche mediante esproprio delle aree interessate.

In deroga a quanto stabilito nelle disposizioni contenute nell'articolo 29, per la zona 10a è ammessa, con attuazione diretta, la realizzazione degli interventi previsti nel progetto finanziato nel PINQUA di cui al Decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020, la cui esecuzione sarà a cura dell'Ater in stretta collaborazione con l'Amministrazione comunale. Sono ammessi interventi di demolizioni (totali e parziali) e completamento degli edifici esistenti con riduzione delle volumetrie attuali, inserimento di nuovi elementi funzionali, altezze massime non superiori a quelle degli edifici esistenti, funzioni prevalentemente di carattere sociale (edilizia residenziale sociale, servizi pubblici) ed in parte attività commerciali e per servizi privati.

S.O. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROGETTI STRATEGICI
IL DIRIGENTE

F.to Arch. Franco Marini