

# COMUNE DI PERUGIA

Area Governo e Sviluppo del Territorio  
U.O. Urbanistica



Variante al PRG Parte operativa  
per la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di  
collegamento tra Via Mentana e strada di Prepo.  
Progetto definitivo

## RELAZIONE

arch. Valter Gosti  
geom. Claudio Cicioni  
geom. Paolo Giovagnoli  
dott.ssa Francesca Sacco

*Dirigente.*  
arch. Franco Marini

## **1. Premessa**

L'opera viaria, di cui al progetto definitivo redatto dall'U.O. Mobilità, consiste nella realizzazione di un nuovo tracciato stradale di collegamento tra la via Mentana e la strada di Prepo; trattasi in particolare del completamento del tratto già esistente (di lunghezza pari a circa mt. 180) collegante l'insediamento sportivo di proprietà della FIGC e la strada di Prepo.

Il completamento del suddetto tratto stradale consentirà di riconnettere la zona di Costa di Prepo con la viabilità sottostante (rappresentata dal tratto di via Mentana e via Campo di Marte e diretto verso via Palermo e lo svincolo "Prepo" del raccordo Perugia-A1) bypassando il ponte sulla ferrovia, con il conseguente alleggerimento del transito sul ponte di Prepo e le relative attese dei veicoli al semaforo.

L'intervento rientra in quelli programmati dall'Amministrazione Comunale di Perugia per il miglioramento della viabilità tra lo svincolo "Prepo" del raccordo Perugia-A1, via Palermo e via Mentana; inoltre con tale progetto, l'Amministrazione Comunale persegue altresì gli obiettivi di:

- incrementare la sicurezza della circolazione stradale e dei pedoni;
- di migliorare la qualità dell'aria, attraverso una migliore fluidità del traffico;
- di garantire la continuità dei percorsi pedonali e la sicurezza degli attraversamenti;
- migliorare la circolazione dei mezzi pubblici con percorsi alternativi rispetto agli attuali.

L'interesse del Comune ad eseguire il suddetto intervento è stato oggetto di uno specifico Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione della G.C. n. 474 del 18.12.2013 che prevede, tra l'altro, l'impegno da parte della "LIDL Italia srl" a cofinanziare l'opera.

## **2. Individuazione catastale delle aree interessate dalla variante**

Le aree interessate dalla "proposta di variante" sono censite al N.C.T. al Foglio 252, e sono:

- di proprietà: della Sig.ra Pompei Francesca le particelle 295/p, 1639/p 1642/p, 1645/p, 5122/p, 5123, 5124p, 5125 e 5604/p;
- della Società CALCIO UMBRIA S.r.l. le particelle 5612/p e 5606/p;
- di proprietà del Comune di Perugia le particelle 1247/p, 1248/p e 1250/p.

Inoltre la variante provvede alla correzione di un errore materiale riferito al sedime di

un edificio impropriamente classificato dal vigente PRG "Spu" (particella 5687/p contenuta nell'ex Quartiere popolare di Prepo), in luogo della classificazione "B6" prevista per l'intero comparto.

### **3. Acquisizione delle aree**

Le aree interessate dalle "opere progettate" risultano solo in minima parte di proprietà del Comune; la maggior parte di esse sono intestate a soggetti terzi quali:

1. Sig.ra Pompei Francesca;
2. Società CALCIO UMBRIA Srl.

L'acquisizione delle aree necessarie avverrà con due procedure distinte:

- a) per le aree del punto 1. è prevista la "cessione gratuita" a favore del Comune di Perugia, dichiarata e sottoscritta dalla Sig.ra Pompei con note 23/01/2017 prot. 2017/0014491, integrata con nota del 29/05/2017 prot. 2017/0100761, subordinate al verificarsi delle condizioni indicate dalla proprietà concordate con gli uffici comunali.
- b) per le aree del punto 2. è previsto il ricorso alla procedura espropriativa.

### **4. Previsioni del vigente PRG e conformità urbanistica**

Le aree definite in sede di progettazione del tracciato stradale sono classificate nella tav. PO 8/15 –Insediamenti urbani e periurbani, centri esterni, insediamenti minori e insediamenti sparsi, in scala 1:5000 del vigente PRG Parte operativa:

- In parte Viabilità di PRG (art. 98 del TUNA);
- In parte Area per grandi infrastrutture per parcheggio "Fa" (art. 164 del TUNA);
- In parte Area per l'istruzione e attrezzature di interesse comune "Spu" (art. 171 del TUNA);
- In parte Zona a parco privato "Ppr (13)" (art. 127 del TUNA), condizionato da una "disposizione particolare" la quale prescrive che: *< "Nella zona Ppr posta lungo la via Costa di Prepo, l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'obbligo della cessione gratuita al Comune delle rate di terreno (individuate con perimetro pallinato e lettera "a") classificate viabilità di PRG, prospicente il medesimo comparto. La cessione avverrà su richiesta dell'Amministrazione comunale e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede di primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima." >*.

## **5. Vincoli e tutele**

La ricognizione dei vincoli ha posto in evidenza che le aree di cui trattasi risultano interessate dai seguenti vincoli e tutele:

- Allegato "A3\_1 –Vincoli ex-lege": Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (art. 80 del TUNA);
- Allegato "A3\_2 –Altre componenti paesaggistiche": Area di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA), Gruppi di filari (art. 50 del TUNA);
- Allegato "A4\_3 -Rete Ecologica: parte barriera antropica, parte connettività corridoio e pietre di guado (art. 82 del TUNA).

## **6. Contenuti della variante urbanistica**

Le modifiche al PRG – parte operativa relative alla tav. PO 8/15, in scala 1:5000 del PRG consistono:

- Riclassificazione in zona "Ppr (13)", dell'area di proprietà della Sig.ra Pompei (particelle interessate: 1642/p, 1645/p, 5123, 5124/p, 5125 e 5604/p per una superficie di circa mq 2990) oggi classificata come zona "Spu" in cambio della cessione gratuita del terreno per realizzare la viabilità di progetto (sulla base dell'accordo tra Comune e Sig.ra Pompei).
- In un contenuto spostamento a valle (per motivi morfologici) del tracciato stradale già indicato nel vigente PRG sulla base dell'effettivo ingombro delle opere progettate.
- Nella riclassificazione, delle aree interessate dalle opere indispensabili per la realizzazione di detta infrastruttura viaria (scarpate, canalette di scolo per la regimazione delle acque, ecc.) come fasce di pertinenza stradale (art. 106 del TUNA).

La variante in oggetto procede altresì alla:

- Limitatissima modifica della zona "B6" (particella 5687/p contenuta nell'ex Quartiere popolare di Prepo), al fine di ricomprendere una modesta porzione dell'edificio esistente nella medesima zona, impropriamente classificato zona "Spu", per ovviare ad un mero errore materiale attualmente presente nel vigente PRG.
- Riclassificazione in zona agricola "EPAU" di una piccola parte della particella 1639/p, coincidente con un accesso alla stessa zona agricola di proprietà della Sig.ra Pompei.

Le aree oggetto di “Cessione gratuita” a favore del Comune di Perugia, (classificate come “viabilità” e “pertinenza stradale” così come ridefinite a seguito di quanto espresso in narrativa, sono inglobate nel perimetro pallinato contrassegnato con la lettera “a” nella tav. PO 8/15 modificata.

La riduzione di Area per l’istruzione e attrezzature d’interesse comune “Spu” pari a circa mq 2990, così come la sottrazione di Area per grandi infrastrutture per parcheggi “Fa” pari a mq 1890, consentono comunque il soddisfacimento degli standard urbanistici, in quanto in base all’art. 21 del TUNA è ammessa la compensazione tra UUT limitrofe.

Dal punto di vista normativo, la norma vigente per il “Ppr (13)”, corrispondente alla “disposizione particolare” contenuta nell’art. 127 del TUNA, viene modificata secondo la seguente modalità:

*“Nella zona Ppr posta lungo la via Costa di Prepo, l’attuazione degli interventi ammessi è subordinata all’obbligo della cessione gratuita al Comune delle rate di terreno (individuate con perimetro pallinato e lettera “a”) classificate viabilità di PRG e fasce di pertinenza stradale, prospicente il medesimo comparto. La cessione, ~~avverrà~~ **a prescindere dalla attuazione degli interventi nella zona “Ppr (13)”, potrà avvenire su richiesta dell’Amministrazione comunale al fine della realizzazione dell’opera viaria.** ~~e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede di primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.”~~*

### **Procedura di approvazione**

Il progetto di opera pubblica di cui trattasi dovrà essere approvato in variante allo strumento urbanistico, anche ai fini dell’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e della dichiarazione di pubblica utilità dell’opera, ai sensi dell’art. 32 c.5 e degli artt. 212 c.4, 218 c.1 e 222 della l.r.1/2015, una volta espletate le procedure di avvio e di partecipazione al procedimento previste dagli artt. 28, 221 e 225 della l.r. 1/2015.