COMUNE DI PERUGIA

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica

Variante al PRG, parte operativa, senza incremento di edificabilità,

con eliminazione di aree edificabili,

per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree destinate a standard,

correzione errore materiale, modifica di articoli del TUNA.

Relazione

Gruppo di lavoro:
per.inf. Franco Cappelletti
geom. Claudio Cicioni
D.ssa Francesca Sacco

Dirigente.
arch. Franco Marini

(Dicembre 2018)

Indice

pag.

Premessa

1. Eliminazione di aree edificabili 5
2. Riconfigurazione aree a standard e infrastrutture 8
3. Riperimetrazione e/o diversa riclassificazione aree edificabili 12
4. Correzioni errori materiali 15
5. Modifiche normative al TUNA 16
6. Ambiti della variante che interferiscono con zone vincolate 16

Premessa

Il PRG del comune di Perugia è stato approvato con D.C.C. n.83 del 24 giugno del 2002. Le mutate esigenze del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha conosciuto una radicale contrazione, la richiesta di rivedere previsioni di aree per spazi e servizi pubblici che l'Amministrazione non ha risorse per espropriare, ha comportato la redazione di una serie di varianti alla parte operativa del PRG aventi per oggetto "*limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a standard senza incremento di edificabilità – rettifica errori materiali*", dette correntemente a "volumetria 0".

L'ultima variante a volumetria "0" è stata approvata con D.C.C. 31 del 12/03/2018. Successivamente sono pervenute ulteriori richieste di modifiche al PRG parte operativa di vario tipo, avente la comune caratteristica di non richiedere incrementi volumetrici e di essere comprese nell'ambito di competenza della parte operativa del PRG.

L'attuale Amministrazione ha deciso, quindi, di redigere una nuova variante alla parte operativa del PRG a volumetria "0", articolata nelle seguenti tipologie di modifiche:

1. **Eliminazione di aree edificabili**
2. **Riconfigurazione aree a standard e infrastrutture**
3. **Riperimetrazione e/o diversa classificazione aree edificabili**
4. **Correzioni errori materiali**
5. **Modifiche normative al TUNA**

Nel complesso la variante comporta una riduzione delle volumetrie residenziali ammesse dal PRG pari a mc. 14.847, corrispondenti ad una SUC di mq. 4.949.

Si registra anche una diminuzione delle S.U.C. destinate ad attività produttive pari a mq. 1.246 (vedi punto 1.12).

La variante prevede altresì un incremento di aree restituite ad usi agricoli per circa 73.840 mq., con un sicuro impatto positivo sull'ambiente.

Vi è una diminuzione delle aree destinate a standard (cfr. punto 2.), riguardante generalmente la modifica della classificazione di zone destinate a verde o servizi pubblici, a zone classificate Ppr (parco privato). Tale modifica non compromette in alcun modo il rispetto delle quantità minime per standard, come verificabile nella tabella che segue:

STANDARD RICHIESTI L.R. 31/97 (Ppu-Spu-P)	STANDARD PREVISTI DAL PRG	SALDO RISPETTO ALLO STANDARD MINIMO RICHIESTO	SALDO STANDARD VARIANTE APPROVATA DAL C.C. DELIB. 31/2018	DECREMENTO STANDARD PROPOSTA VARIANTE	NUOVO SALDO STANDARD POST VARIANTE
Mq. 4.167.770	Mq. 7.891.612	+ Mq. 3.732.842	+ Mq. 3.538.501	- Mq. 10.503	+ Mq. 3.527.998

Nel dettaglio il quadro delle modifiche trattate è così composto:

1. ELIMINAZIONE DI AREE EDIFICABILI

1.1 Declassamento di un lotto di terreno in località Lidarno da zona "Sa" a zona "Ep" (Tav. PO 9/15).
1.2 Declassamento di un lotto di terreno posto in loc. Lidarno da zona "Ppra" a zona "Ea1" (Tav. PO 9/15).
1.3 Declassamento di un lotto di terreno posto in loc. San Fortunato della Collina da zona "B4" a zona "Ppr" (Tav. PO 11/15).
1.4 Declassamento di un lotto di terreno in località Monte Bagnolo da zona "Ppra" a zona "Eb2" (Tav. PO 6/15).
1.5 Declassamento di un lotto di terreno posto in loc. Ponte Valleceppi da zona "Ppra" a zona agricola periurbana "Ep" (Tav. PO 9/15).
1.6 Declassamento parziale di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Egidio da zona "Ir(43)" a zona "Ea1" (Tav. PO 9/15).
1.7 Riduzione della potenzialità edificatoria di un lotto di terreno posto in loc. Maestrello in zona"B4" (Tav. PO 4/15).
1.8 Riduzione della potenzialità edificatoria di un lotto di terreno posto in loc. Colombella in zona"B4" (Tav. PO 7/15).
1.9 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in località Pila da zona "B3" a zona "Ppr" (Tav. PO 11/15).
1.10 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. Colle Umberto da zona "C2m" a zona "B3" (senza incremento volumetrico) e zona "Ep" (Tav. PO 4/15).
1.11 Declassamento di un lotto di terreno posto in loc. S.Andrea delle Fratte da zona "B2" a zona "Ppr" (Tav. PO 11/15).
1.12 Declassamento di una zona "D2" a zona "Ppr", in loc. Balanzano (Tav. PO 12/15).
1.13 Declassamento di una zona "C3s" a zona "Ep" in loc. Tavernacce (Tav. PO 3/15).

2. RICONFIGURAZIONE DI AREE A STANDARDS E PER INFRASTRUTTURE

2.1 Riclassificazione di un'area classificata per parcheggio pubblico "P" in località Balanzano (Tav. PO 12/15).

2.2 Riclassificazione di un'area in località S. Maria Rossa da zona "Spu" a zona "Boo" (Tav. PO 14/15).

2.3 Riclassificazione di un'area in località S.Andrea delle Fratte da zona "Fc/Fbu(1) a zona "Spr(27)" (Tav. PO 11/15).

2.4 Riclassificazione di un'area posta in loc. Pila da zona "Ppu" a zona "Ppr" (Tav. PO 11/15).

2.5 Riclassificazione di un'area in località Castel del Piano da zona "Spu" a zona "B3°" (Tav. PO 11/15).

2.6 Riclassificazione di un'area in località Monte Bagnolo da zona "Ppu" a zona "B1" (Tav. PO 6/15).

2.7 Riclassificazione di un'area in località Castel del Piano da zona "Spu(6)" a zona "B5(40)" (Tav. PO 11/15).

2.8 Riclassificazione di un'area in loc. Mugnano da viabilità di PRG a zona "BA0" (Tav. PO 10/15).

3. RIPERIMETRAZIONE E/O DIVERSA CLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI

3.1 Ridefinizione limite tra zona "B3(88)" e parcheggio pubblico "P" in loc. Ponte della Pietra (Tav. PO 11/15).

3.2 Riclassificazione di un lotto edificato da zona agricola "Ep" a zona residenziale "B00" in loc. Piccione (Tav. PO 5/15).

3.3 Eliminazione limite di edificabilità fuori terra della zona "B3" ubicata in loc. Centova (Tav. PO 8/15).

3.4 Riclassificazione da zona "C2" a zona "B2" con volumetria assegnata di un lotto edificato in loc. Ramazzano (Tav. PO 7/15).

3.5 Ridelimitazione di una zona "B2" in loc. Fontignano (Tav. PO 13/15).

3.6 Ridelimitazione di una zona "B2" in località Pila (Tav. PO 11/15).

3.7 Riclassificazione da zona "B00(6)" a zona per parcheggio privato "P" in località Centova (Tav. PO 8/15).

3.8 Riclassificazione in località Balanzano della volumetria di un'area classificata "B2" (Tav. PO 9/15).

3.9 Ridelimitazione in località Resina di una zona "B3" (Tav. PO 5/15).

3.10 Frazionamento di una zona "D3(10)" in loc. Sardo (Tav. PO 12/15).

4 CORREZIONI ERRORI MATERIALI

4.1 Rettifica cartografica della numerazione di alcune zone Cn e delle relative disposizioni particolari contenute nell'art. 123 del TUNA.

5 MODIFICHE NORMATIVE AL TUNA

5.1 Integrazione dell'art. 177 del TUNA

5.2 Integrazione dell'art. 143 del TUNA

LA VARIANTE AL PRG

1. ELIMINAZIONE E RIDUZIONE DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE:

Alcune richieste inoltrate all'Amministrazione Comunale da parte di privati cittadini, riguardano l'eliminazione o la riduzione della potenzialità edificatoria di aree fabbricabili, con la motivazione di essere in possesso di volumetrie inutilizzabili per effetto della particolare conformazione dei lotti o per mero disinteresse alle stesse volumetrie ammesse dal PRG. Nella fattispecie pertanto la variante si occupa o di "declassare" aree edificabili in zone prive di edificabilità (come zone E; Ppr etc.) o di fissare l'edificabilità di una zona a quella degli edifici esistenti e/o autorizzati (introducendo una norma specifica nel Tuna).
La eliminazione o riduzione di volumi edificabili è da valutare positivamente in quanto concorre alla riduzione del consumo di suolo (si ricorda che L'unione Europea ha stabilito che i Paesi membri devono arrivare ad un consumo di suolo "0" entro il 2050) ed alla diminuzione del carico urbanistico, con benefici dal punto di vista ambientale.

1.1 Declassamento di un lotto di terreno in località Lidarno da zona "Sa" a zona "Ep" (Tav. PO 9/15).
Il terreno in questione fa parte di un più ampio comparto definito come area per sosta attrezzata "Sa" interessato, nel corso degli anni, da un progetto a stralcio riguardante la ristrutturazione ed il potenziamento di una stazione di servizio carburanti esistente già realizzata.
Sulla restante parte di detta previsione, i proprietari del lotto (classificato come "Sa" per una superficie pari a circa 6.340 mq. con volumetria ammessa pari a 6.340 mc.) avevano presentato un progetto per la costruzione di un edificio ricettivo (motel) che tuttavia per le avverse condizioni di mercato intervenute, non intendono più realizzare. Viene richiesta, pertanto, la riclassificazione di parte della zona "Sa" con destinazione agricola.
In considerazione di quanto sopra rappresentato si procede a riclassificare detta porzione d'area tra le zone agricole "Ep" in analogia alla classificazione urbanistica presente nell'intorno.

1.2 Declassamento di un lotto di terreno posto in loc. Lidarno da zona "Ppra" a zona "Ea1 " (Tav. PO 9/15).
In loc. Lidarno insiste un lotto di terreno, di superficie pari a circa 4.460 mq. e classificato dal vigente PRG come zona "Ppra", il quale è adibito ed utilizzato come orto al servizio dell'immobile residenziale contiguo della stessa proprietà.
Considerato che quest'ultima ha evidenziato con apposita istanza la volontà a voler mantenere tale appezzamento per le finalità sopra descritte, escludendo quindi qualsiasi futuro intervento previsto dall'attuale classificazione urbanistica, propone di riclassificare il lotto in questione tra le zone agricole "Ea1".

1.3 Declassamento di un lotto di terreno posto in loc. San Fortunato della Collina da zona "B4" a zona "Ppr" (Tav. PO 11/15).
Nel lotto in questione della superficie di mq. 840 circa in cui è ammessa una volumetria pari a mc. 1.260 la proprietà ha manifestato la volontà di non sfruttare detta potenzialità edificatoria

avendo già soddisfatto le proprie esigenze abitative oltre al fatto di non poter più sostenere l'onere derivante dalla tassazione vigente (IMU).
In considerazione di quanto espresso pertanto si procede a riclassificare l'area come zona "Ppr".

1.4 Declassamento di un lotto di terreno in località Monte Bagnolo da zona "Ppra" a zona "Eb2" (Tav. PO 6/15).

L'area, facente parte di un più ampio podere asservito all'uso agricolo, risulta classificata per una superficie pari a circa 37.100 mq. come zona "Ppra". La proprietà del fondo, segnalando l'impossibilità di dare attuazione alla vigente classificazione in ragione delle non favorevoli condizioni del terreno, nonché la volontà di voler utilizzare lo stesso a fini prettamente agricoli (con coltivazione di foraggere e cereali) ne ha chiesto la riclassificazione a zona agricola. In considerazione di ciò si propone di destinare l'area suddetta come zona "Eb2".

1.5 Declassamento di un lotto di terreno posto in loc. Ponte Valleceppi da zona "Ppra" a zona agricola periurbana "Ep" (Tav. PO 9/15).

In loc. Ponte Valleceppi è ubicato un appezzamento di terreno (con all'interno un annesso agricolo) della superficie di circa 2.390 mq., classificato dal vigente PRG come zona "Ppra". Considerato che il proprietario ha manifestato l'intenzione di utilizzare detto terreno a fini agricoli per la promozione e vendita di prodotti locali di produzione propria, esprimendo anche la volontà di assumersi l'onere legato alla eventuale realizzazione di un tratto di marciapiede come da ipotesi progettuale allegata all'istanza presentata, si propone di riclassificare l'area tra le zone "Ep"; l'attuazione degli interventi edilizi ammessi è subordinata alla cessione gratuita delle rate di terreno occorrenti l'allargamento della viabilità esistente posta lungo il confine di proprietà. La cessione avverrà su richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque, tramite atto unilaterale d'obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.

1.6 Declassamento parziale di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Egidio da zona "Ir(43)" a zona "Ea1" (Tav. PO 9/15).

Il lotto di terreno in oggetto, su cui insistono degli edifici rurali, è attualmente classificato dal vigente PRG come zona ricettiva Ir(43); in considerazione che la proprietà ha manifestato l'intenzione di espandere l'attività agrituristica esistente, ristrutturando un annesso al fine di potenziarne l'offerta degli alloggi, si procede a riclassificare l'area tra le zone "Ea1" al pari di quelle contermini.

1.7 Riduzione della potenzialità edificatoria di un lotto di terreno posto in loc. Maestrello in zona"B4" (Tav. PO 4/15).

Sul lotto in questione non edificato ed in cui è ammessa una volumetria di mc. 2.250 circa, il proprietario ha manifestato la volontà di poter utilizzare solo parzialmente detta potenzialità edificatoria, riducendo la stessa a circa 1.100 mc.. Considerato ciò si propone di riclassificare il comparto come zona "B4(118)", introducendo una disposizione particolare che fissa la volumetria realizzabile pari a mc. 1.100.

1.8 Riduzione della potenzialità edificatoria di un lotto di terreno posto in loc. Colombella in zona"B4" (Tav. PO 7/15).

La proprietà, in considerazione che il residuo volumetrico (pari a 592 mc. circa) di cui dispone il lotto già edificato genera, causa l'attuale contingenza economica e la relativa tassazione imposta, uno squilibrio nell'economia annuale di spesa sostenuta dalla stessa, ha manifestato la volontà di poter utilizzare solo parzialmente detta potenzialità edificatoria riducendola a circa 200 mc.. In considerazione di quanto richiesto pertanto si propone di riclassificare il comparto come zona "B4(119)"

introducendo una disposizione particolare che fissa la volumetria realizzabile in ampliamento, pari a mc. 200.

1.9 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in località Pila da zona "B3" a zona "Ppr" (Tav. PO 11/15).

Sull'appezzamento di terreno in questione, non edificato, il vigente PRG ammette una volumetria di mc. 525 circa; considerato che il proprietario ha manifestato la volontà di non sfruttare detta potenzialità edificatoria, si propone di riclassificare tale porzione d'area come zona "Ppr".

1.10 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. Colle Umberto da zona "C2m" a zona "B3" (senza incremento volumetrico) e zona "Ep" (Tav. PO 4/15).

In loc. Colle Umberto, il vigente PRG individua una zona per nuovi insediamenti residenziali di margine "C2m" di superficie pari a circa 12.000 mq..

In tale zona è compreso un lotto di terreno, di superficie pari a 3.183 mq., la cui proprietà ha segnalato la necessità che lo stesso venga declassato in ragione dell'inerzia delle restanti proprietà del comparto medesimo nè a promuovere una lottizzazione, anche a causa della persistente stagnazione del mercato immobiliare.

Si propone pertanto di riclassificare il compendio suddetto in parte come zona "B3 (120)" senza incremento volumetrico al pari del lotto confinante già edificato ed in parte come area agricola "Ep". Il tutto come meglio rappresentato nella cartografia di riferimento.

1.11 Declassamento di un lotto di terreno posto in loc. S.Andrea delle Fratte da zona "B2" a zona "Ppr" (Tav. PO 11/15).

Lungo la Strada Battifoglia, ubicata in loc. S.Andrea delle Fratte insiste un lotto di terreno attualmente classificato come zona "B2".

La proprietà, in considerazione che il residuo volumetrico (pari a 1040 mc. circa) di cui dispone il lotto già edificato produce, con la relativa tassazione imposta, uno squilibrio nell'economia annuale di spesa sostenuta dalla stessa, ha manifestato la volontà di non utilizzare detta potenzialità volumetrica residua. In considerazione di quanto richiesto pertanto si propone di riclassificare la porzione del lotto già edificato tra le zone "B2(121)" introducendo una disposizione particolare che fissa la volumetria consentita pari a quella esistente e/o autorizzata, mentre la restante parte non edificata come zona "Ppr".

1.12 Declassamento di una zona "D2" a zona "Ppr", in loc. Balanzano (Tav. PO 12/15).

La modifica riguarda il declassamento di un compendio immobiliare classificato come zona "D2" (di superficie pari a mq. 2.492 circa con una SUC ammessa di mq. 1246 circa) per il quale la proprietà ha manifestato l'intenzione di non realizzare la potenzialità edificatoria ammessa, vista la crisi in cui versa il mercato immobiliare e la tassazione imposta non più sostenibile.

Pertanto si procede a riclassificare l'area tra le zone a parco privato "Ppr".

1.13 Declassamento di una zona "C3s" a zona "Ep" in loc. Tavernacce (Tav. PO 3/15).

La modifica riguarda il declassamento di un compendio immobiliare classificato come zona "C3s" (di superficie pari a mq. 11.851 circa con una SUC ammessa di mq. 2.963 circa) per il quale la proprietà ha manifestato l'intenzione di non realizzare la potenzialità edificatoria ammessa, vista la crisi in cui versa il mercato immobiliare e la tassazione imposta non più sostenibile.

Pertanto si procede a riclassificare l'area tra le zone a parco privato "Ep"; contestualmente viene eliminata anche la previsione stradale di PRG, non attuata, posta a cornice (lato nord-est) della zona "C3s" predetta.

2. RICONFIGURAZIONE DI AREE A STANDARD E PER INFRASTRUTTURE

Il PRG prevede importanti quantità di aree a standards, eccedenti rispetto ai minimi di legge. In alcune di dette aree, per le quali il comune non ha né risorse, né esigenze immediate per procedere all'esproprio, insistono immobili di proprietà privata che sono pertinenze di abitazioni esistenti o destinate a coltivazione. In considerazione della generale buona dotazione di spazi pubblici e della importante previsione di aree a standards del vigente PRG, previa attenta valutazione preventiva, si propone di apportare alcune modifiche al PRG relative ad aree con destinazione Ppu, Spu o viabilità di progetto, che in generale, vengono classificate come zone Ppr o agricole.

2.1 Riclassificazione di un'area classificata per parcheggio pubblico "P" in località Balanzano (Tav. PO 12/15).

La previsione per parcheggio pubblico interessa un'area privata su cui risultano insistere n.3 autorimesse, autorizzate con concessione a costruire n. 1125 del 28.06.1986.

Precedentemente all'approvazione del nuovo PRG l'area suddetta risultava classificata come zona "B4". Rilevato altresì che effettivamente l'area in oggetto è a tutti gli effetti correlata al contiguo immobile residenziale esistente (classificato "B4" e della stessa proprietà) e non avendo il Comune le risorse necessarie per procedere all'esproprio, si ritiene ammissibile una modifica della destinazione d'uso da parcheggio pubblico "P" a parcheggio privato "P".

Per quanto riguarda infine la sottrazione di area parcheggio pubblico "P" pari a mq. 600, il soddisfacimento dello standard minimo urbanistico è garantito in quanto il saldo della quantità dello standard previsto dal nuovo PRG per la UUT 23 di riferimento è pari a mq. 31.245.

2.2 Riclassificazione di un'area in località S. Maria Rossa da zona "Spu" a zona "B00" (Tav. PO 14/15).

In località S. Maria Rossa il vigente PRG individua lungo la Strada di S.Maria Rossa una vasta area classificata "Spu" di circa mq. 12.338 di superficie; all'interno di essa, oltre alla presenza della scuola elementare della frazione e l'immobile dell'ex C.V.A., insiste anche un compendio immobiliare privato costituito da un fabbricato residenziale (esistente in data anteriore al 1967) ed uno accessorio (in parte anch'esso esistente anteriormente al 1967 e successivamente oggetto di autorizzazioni edilizie rilasciate), adibito a magazzino ed ufficio.

La proprietà, con apposita istanza, ha segnalato tuttavia la necessità che la suddetta area possa essere riclassificata tenendo conto dell'uso privato del compendio (consolidato nel tempo), che lo rende incongruente con la destinazione a "Spu" impressa sin dal pregresso PRG (anno 1978), confermata in sede di approvazione del "Nuovo PRG" (anno 2002), impedendone pertanto possibili azioni da intraprendere per il futuro sviluppo della stessa proprietà.

Considerato che l'Amministrazione Comunale (come dichiarato dall'ufficio scolastico competente) non prevede programmi di ampliamento della scuola elementare contigua a detta area, e che appare invece opportuno, per quanto rappresentato, ridefinire l'assetto pianificatorio del predetto contesto, si propone una

riclassificazione come zona B00(6) in cui non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.

Per quanto riguarda infine la sottrazione di area classificata Spu, di circa mq. 3090 di superficie, essa non influisce sul dimensionamento minimo dello standard richiesto per l'UUT di riferimento n° 44 nè sulla funzionalità del comparto residuale; il soddisfacimento dello standard minimo urbanistico è garantito in quanto il saldo della quantità dello standard previsto dal nuovo PRG per detta UUT n°44, è pari a 10.060 mq.

2.3 Riclassificazione di un'area in località S.Andrea delle Fratte da zona "Fc/Fbu(1)" a zona "Spr(27)" (Tav. PO 11/15).

Il vigente PRG individua in prossimità dell'abitato di S.Sisto, la vasta area del Polo Unico Ospedaliero – Universitario, classificata come zona "Fc/Fbu(1)" (compiutamente realizzata), una zona per servizi privati "Spr(27)" (con volumetria definita pari a 30.000 mc. ma non attuata), e due zone destinate come aree per la salute e l'assistenza "Fc" ed "Fc(3)".

L'oggetto di modifica proposta riguarda:

- una porzione di terreno (di superficie pari a circa 1.862 mq.) a suo tempo riclassificata (insieme all'area comunale adiacente) come zona "Fc/Fbu*" con la variante approvata con delibera del C.C. n. 38/2014. Considerato tuttavia che l'area (di proprietà privata) di cui trattasi, costituisce una porzione minimale (superficie pari a circa 1.862 mq.) di quella ben più consistente (pari a circa 28 ettari di superficie) su cui insistono l'Ospedale Sanitario Regionale e la facoltà universitaria di Medicina; che ad oggi non risulta essere stata oggetto di concrete proposte progettuali di attuazione da parte degli enti suddetti, si propone pertanto di riclassificare la stessa al pari delle aree limitrofe (afferenti peraltro alla medesima proprietà privata) già classificate come zona "Spr(27)" senza alcun incremento volumetrico.
- la zona "Spr(27)" suddetta (con volumetria definita pari a 30.000 mc.) interessa un compendio immobiliare la cui proprietà fondiaria risulta essere ripartita tra una Società privata (per una superficie pari a 16.800 mq. circa) , il Comune di Perugia (per una superficie pari a 212 mq. circa) e l'Azienda Ospedaliera (per una superficie pari a 330 mq. circa). La sopraddetta Società ha segnalato, tuttavia, la necessità che vengano meglio specificate le condizioni attuative inerenti le restanti proprietà fondiarie (Comune e Azienda Ospedaliera) in quanto:
- le proprietà del Comune e dell'Azienda Ospedaliera non godono di alcun diritto edificatorio, dato che negli atti di acquisizione dei terreni da parte della Società (atto rogito G.Brunelli Rep. N.12391/1990, atto rogito G.Brunelli Rep. N. 34633/1991, atto rogito G.Brunelli Rep. N. 43947/1993), sono chiaramente indicate le volumetrie ad essi afferenti;
- in effetti con la Tav. B di sistemazione urbanistica redatta dal Comune di Perugia, 1° Dipartimento, Ripartizione VI LL.PP. Sez. Urbanistica allegata agli atti di cui sopra, venivano specificati, nell'allora zona classificata per Servizi Generali, gli interventi ammessi in ordine alle destinazioni d'uso (Albergo, ristorante, bar tavola calda, negozi, stazione di rifornimento carburanti e officina) e le relative consistenze

edificatorie (che sommate davano luogo alla volumetria di 30.000 mc. oggi ancora in essere); le proprietà afferenti il Comune e l'Azienda Ospedaliera venivano invece classificate come viabilità di comparto, risultando pertanto escluse dall'attribuzione di potenzialità edificatoria.

Verificati gli atti sopra richiamati, si propone pertanto di integrare la vigente disposizione particolare di cui all'art. 141 del TUNA con la seguente dicitura:< *"Detta volumetria, sulla base degli atti di compravendita giusti rogiti G.Brunelli Rep. N.12391/1990, G.Brunelli Rep. N. 34633/1991, G.Brunelli Rep. N. 43947/1993, è imputabile alle sole particelle nn. 642-650-643-644-549-550-543-547-233-229-546-545".*>

2.4 Riclassificazione di un'area posta in loc. Pila da zona "Ppu" a zona "Ppr" (Tav. PO 11/15).

A Nord-Ovest dell'abitato di Pila, il vigente PRG individua, tra la Via del Moggio (ex S.Giovanni Battista) e Via del Pozzo Antico, una vasta area classificata Ppu di circa mq. 37.347 di superficie; considerato che una porzione (minimale) di detta area, della superficie di mq. 678 circa è di pertinenza di un edificio residenziale posto nella adiacente zona C3, si procede a riclassificare l'area in questione tra le zone a parco privato "Ppr".

La riduzione complessiva di area Ppu pari a circa mq. 678 non influisce sul dimensionamento minimo dello standard richiesto per l'UUT di riferimento n° 24, ne' sulla funzionalità del comparto residuale.

2.5 Riclassificazione di un'area in località Castel del Piano da zona "Spu" a zona "B3°" (Tav. PO 11/15).

Lungo la strada Pievaiola in prossimità dell'impianto sportivo del quartiere di Castel del Piano è ubicato un lotto di terreno privato classificato in parte come "fascia di igiene ambientale", in parte come zona "B3°" ed in parte come zona "Spu".

La proprietà, segnalando che l'edificio esistente (in zona "B3°") è stato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.1279/2016, propone di riclassificare la porzione d'area (costituente la pertinenza dell'edificio suddetto oggi classificata "Spu") al pari della zona "B3°" adiacente, senza incremento volumetrico.

Considerato che la modifica richiesta non influisce sulla funzionalità della zona "Spu" residuale mentre per contro consentirà la ricostruzione dell'edificio inagibile più lontano dalla strada Pievaiola (congestionata dall'intenso traffico veicolare), favorendo maggiori condizioni di salubrità in tal senso, si riclassifica l'area in parola come zona "B3°(122)" ove la volumetria consentita è pari a quella esistente e/o autorizzata.

La sottrazione di area classificata Spu, di superficie pari a mq. 800 circa , non influisce sul dimensionamento minimo dello standard richiesto per l'UUT n° 25 di riferimento, che risulta garantito in quanto il saldo della quantità dello standard previsto dal nuovo PRG è pari a mq. 78.094.

2.6 Riclassificazione di un'area in località Monte Bagnolo da zona "Ppu" a zona "B1" (Tav. PO 6/15).

La modifica in oggetto interessa un compendio immobiliare, posto lungo la strada Monte Bagnolo-Valbiancara, di proprietà privata su cui insiste un fabbricato residenziale con relativa area pertinenziale. L'intero appezzamento di terreno è attualmente classificato come zona "Ppu".

A fronte della suddetta destinazione urbanistica, tuttavia, il titolare dell'area (di superficie pari 2.465 mq.) con apposita istanza, ha avanzato richiesta di modifica dell'attuale classificazione evidenziando l'incongruità delle previsioni impresse dallo strumento urbanistico (Ppu) con la presenza dell'immobile ad uso abitativo già autorizzato con Concessioni Edilizie nn.764/1992 - 2172/1995 - 1128/1999 - 2018/1998 e relativo Certificato di Abitabilità n.377/2000; ciò in forza della precedente classificazione quale zona residenziale di completamento "B1".

In considerazione di ciò si procede a riclassificare pertanto l'area medesima come zona "B1(123)" ove la volumetria consentita è pari a quella esistente e/o autorizzata.

Per quanto riguarda infine la sottrazione di area classificata Ppu, di superficie pari a mq. 2.465, essa non influisce sul dimensionamento minimo dello standard richiesto per l'UUT n° 53 di riferimento, che risulta garantito in quanto il saldo della quantità dello standard previsto dal nuovo PRG è pari a 7.687 mq.

2.7 Riclassificazione di un'area in località Castel del Piano da zona "Spu(6)" a zona "B5(130)" (Tav. PO 11/15).

Il vigente PRG individua in località Castel del Piano una zona per servizi pubblici "Spu(6)" (su cui, in parte, insiste la scuola "Edmondo de Amicis") ed una zona residenziale "B5(40)" interposte da una viabilità di PRG. I titolari della proprietà privata compresa tra le suddette classificazioni, hanno manifestato l'esigenza di poter realizzare l'edificabilità residua, pari a circa 1.435 mc., anche nella porzione d'area classificata "Spu(6)" e viabilità di PRG; ciò con l'obiettivo di poter disporre al meglio la volumetria residua ammessa e le relative sistemazioni pertinenziali, condizione oggi resa difficoltosa dalla conformazione dell'attuale zona "B5(40)" in parte già edificata.

Considerato che l'Amministrazione Comunale (come dichiarato dall'ufficio scolastico competente) non prevede programmi di ampliamento della scuola elementare contigua a detta area, e che appare invece opportuno, per quanto rappresentato, ridefinire l'assetto pianificatorio del predetto contesto, si propone la riclassificazione dell'area sopra descritta, per una superficie pari a circa 2.760 mq., come zona "B5(130)". L'attuazione degli interventi edilizi sono accompagnati dalla cessione gratuita al Comune delle rate di terreno incluse nella limitrofa zona "Spu(6)".

La sottrazione di area classificata Spu, di superficie pari a mq. 2350 circa , non influisce sul dimensionamento minimo dello standard richiesto per l'UUT n° 25 di riferimento, che risulta garantito in quanto il saldo della quantità dello standard previsto dal nuovo PRG è pari a mq. 75.744.

2.8 Riclassificazione di un'area in loc. Mugnano da viabilità di PRG a zona "BA0" (Tav. PO 10/15).

Trattasi della modifica riguardante un'area classificata dal vigente PRG come viabilità, su cui insiste un fabbricato esistente destinato ad essere demolito così come indicato nell'ambito delle previsioni relative all'attuazione della contigua area esterna di riqualificazione Ae.r 3.

La proprietà, titolare di tale fabbricato (destinato a magazzino, cantina e rimessa), ha recentemente manifestato, invece, l'intenzione di procedere ad una sua riqualificazione, in armonia con il contesto storico e paesaggistico circostante.

Ritenuto utile pertanto favorire azioni di recupero e ristrutturazione del tessuto edilizio esistente, si propone che lo stesso venga riclassificato come zona "BA" (di cui all'art. 24 del TUNA) secondo le modalità riportate nella cartografia di riferimento.

3. RIPERIMETRAZIONE E/O DIVERSA CLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI

La riperimetrazione di alcune aree edificabili è condotta con il criterio del non incremento delle volumetrie consentite.

Si tratta quindi generalmente di una riperimetrazione di aree edificabili al fine di consentire l'utilizzo delle volumetrie già ammesse, rimanendo nell'ambito della parte operativa del PRG.

3.1 Ridefinizione limite tra zona "B3(88)" e parcheggio pubblico "P" in loc. Ponte della Pietra (Tav. PO 11/15).

Oggetto della modifica riguarda una zona residenziale "B3(88)" prevista dal vigente PRG (di superficie pari a circa 2036 mq.) in quanto la sua specifica conformazione geometrica non consente di poter disporre al meglio la volumetria ammessa e le relative sistemazioni pertinenziali. Tale circostanza è stata peraltro oggetto di segnalazione con apposita istanza da parte dei proprietari del terreno ricadente nella zona suddetta.

Considerato che quanto richiesto non influisce sull'attuale assetto urbanistico dell'ambito in cui la zona è inserita, con la presente variante si propone di riconformare la zona di cui trattasi, secondo una forma geometrica più consona ad ospitare gli interventi edilizi ammessi, senza che ciò possa però costituire incremento delle capacità edificatorie; il tutto secondo le modalità riportate nella cartografia di riferimento.

La riperimetrazione della zona "B3(88)" nei termini sopra descritti non comporta, infine, variazione di superficie della contermine area per parcheggio pubblico "P".

3.2 Riclassificazione di un lotto edificato da zona agricola "Ep" a zona residenziale "B00" in loc. Piccione (Tav. PO 5/15).

La riclassificazione del terreno in oggetto posto in località Piccione, scaturisce dall'esigenza (segnalata con apposita istanza) di ridefinire, con una destinazione urbanistica più appropriata, un edificio per civile abitazione bifamiliare con relativa area pertinenziale, autorizzato (C.E. del 04/08/1993 e conseguenti Certificati di Abitabilità n° 341 del 09/09/1997 e n° 493 del 20/08/2008) e costruito in base alla destinazione urbanistica B4 del previgente PRG.

Nel vigente PRG risulta invece classificato come area agricola periurbana "Ep".

Considerato che la modifica richiesta è finalizzata a rendere rispondente la zonizzazione del PRG all'intervento precedentemente autorizzato e realizzato, la variante procede a riclassificare l'area di cui trattasi da zona Ep a zona "B00", senza possibilità di incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.

3.3 Eliminazione limite di edificabilità fuori terra della zona “B3” ubicata in loc. Centova (Tav. PO 8/15).

L’eliminazione del limite di edificabilità nasce dall’esigenza manifestata dalla proprietà, di rendere più agevole la realizzazione degli interventi edificatori previsti considerando che trattasi di un lotto di terreno in parte con notevole pendenza e con presenza di alberature ed in parte più pianeggiante; tale circostanza concorrerebbe ad aumentare notevolmente i costi di realizzazione dell’edificabilità ammessa.

L’eliminazione del limite di edificabilità fuori terra, permetterebbe di posizionare il fabbricato nella parte più pianeggiante del lotto, riducendo scavi e riporti.

Al fine di consentire un migliore posizionamento delle volumetrie ammesse, anche alla luce della morfologia del terreno sopra descritta, la variante procede pertanto ad eliminare detto limite di edificabilità.

3.4 Riclassificazione da zona “C2” a zona “B2(124)” con volumetria assegnata di un lotto edificato in loc. Ramazzano (Tav. PO 7/15).

La modifica interessa un lotto di terreno (edificato parzialmente ed ubicato nella frazione di Ramazzano) ricadente all’interno di un comparto “C2” già regolato da un piano attuativo (Lotto 15 con volumetria assegnata pari a 1.141 mc.) convenzionato ed approvato con D.C.C. n. 200 e n. 201 dell’ottobre 2006.

La proprietà del suddetto lotto, stante le varie difficoltà determinate a causa di vertenze legali sorte in seno al Consorzio a suo tempo costituitosi, che hanno, tra l’altro, comportato il mancato completamento delle opere di urbanizzazione, propone di riclassificare il compendio al fine di completare i lavori utili a conseguire la relativa agibilità. Considerato che la convenzione all’epoca stipulata è nel frattempo scaduta; che con D.D. n. 13/2017 è stato dichiarato concluso il procedimento istruttorio relativo all’istanza (presentata nel 2014) per l’approvazione della variante ai piani attuativi di cui alle delibere di C.C. nn.200/2016 e 201/2016, si ritiene, quindi plausibile, trasformare il terreno da zona C2 a zona “B2(124)”, con una norma particolare che prescriva la cubatura massima pari a 1.141 mc. e l’obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie per l’agibilità del fabbricato.

Il tutto come meglio rappresentato nella cartografia di riferimento.

3.5 Ridelimitazione di una zona “B2” in loc. Fontignano (Tav. PO 13/15).

In loc. Fontignano, a nord-ovest dell’abitato, il vigente PRG individua una zona residenziale “B2” (non edificata) delimitata, per quasi tutto il suo perimetro, da una previsione viaria in parte esistente ed in parte no.

La proprietà, ha segnalato la necessità di poter eliminare la viabilità posta a valle del lotto edificabile e ad oggi non ancora realizzata, in quanto fortemente condizionante l’edificabilità ammessa, per i vincoli legati al rispetto delle distanze sia dalla strada esistente che dalla viabilità non realizzata, stabilite dalla normativa di settore.

Concordando con quanto segnalato, con la variante si propone pertanto di eliminare la previsione stradale non realizzata, riclassificando le aree come zona “B2(125)” senza incremento volumetrico. Contestualmente si provvede ad introdurre nel TUNA una disposizione particolare all’art. 118 che oltre a fissare la volumetria ammessa a quella prevista alla data del 24/06/2002 condiziona gli interventi edilizi ammessi alla cessione gratuita al Comune delle rate di terreno per consentire l’eventuale completamento della prevista viabilità di PRG contermine.

3.6 Ridelimitazione di una zona “B2” in località Pila (Tav. PO 11/15).

Il vigente PRG individua in prossimità dell'abitato di Pila un comparto residenziale "B2" ed una zona agricola "Ep" ove risulta compreso un lotto di terreno già edificato con relativa area pertinenziale.

La proprietà di detto compendio, disponendo di una SUC residua pari a circa 85 mq., ha segnalato tuttavia la necessità di poter modificare, in ampliamento, il perimetro della zona "B2" a scapito della zona "Ep", al fine di consentire una migliore collocazione della SUC residua suddetta, essendo l'area (per la parte classificata "B2") già compiutamente sistemata.

Ritenuto che quanto richiesto non implica modifiche sostanziali all'assetto urbanistico della zona interessata, si procede ad ampliare la zona "B2" di cui trattasi per una superficie pari a circa 1.240 mq. senza che ciò costituisca incremento di volumetria rispetto a quella già assegnata dal PRG.

3.7 Riclassificazione da zona "B00(6)" a zona per parcheggio privato "P" in località Centova (Tav. PO 8/15).

In loc. Centova è ubicato un appezzamento di terreno, di superficie pari a 2.350 mq. e classificato zona "B00(6)" completamente recintato e provvisto di accesso carrabile autonomo; inoltre risulta posto a ridosso della rotatoria che regola l'incrocio tra le vie Enrico Berlinguer, la strada Pievaiola e viale Centova.

La proprietà ha evidenziato, con apposita istanza, che:

- trattasi di un compendio (comprensivo di un annesso adibito a magazzino) utilizzato, fin nel recente passato, come spazio espositivo per attività quali mostra di materiali edili e per l'arredo urbano ed esposizione di autoveicoli;
- la destinazione impressa dallo strumento urbanistico ("B00(6)") preclude possibili azioni da intraprendere per il futuro del fondo in questione, il quale costituisce, peraltro, l'unica fonte di reddito per il proprio sostentamento.

A seguito di quanto rappresentato, ha quindi rilevato la necessità di poter riclassificare il suddetto terreno con una destinazione volta a consentire il suo utilizzo in continuità a quanto precedentemente svolto, consentendo altresì il cambio d'uso dell'annesso esistente.

Anche alla luce delle caratteristiche oggettive del sito (piazzale pavimentato) si propone la riclassificazione dell'area come parcheggio privato "P9" con la seguente disposizione particolare da inserire all'art. 128 del TUNA: *"E' ammesso il recupero del manufatto esistente regolarmente autorizzato con destinazione d'uso ad esercizio commerciale di vicinato nel settore non alimentare"*.

3.8 Riclassificazione in località Balanzano della volumetria di un'area classificata "B2" (Tav. PO 9/15).

La proposta riguarda un modesto incremento volumetrico (di circa 120 mc. pari ad una SUC di 40 mq.) su un lotto "B2" sito in loc. Balanzano su cui insiste un edificio di civile abitazione. Verificata la regolarità dell'edificio esistente si propone di assentire il modesto incremento volumetrico trasferendo una pari quantità edificatoria da una zona "B4" sita in loc. Ponte San Giovanni. Con la variante si procede quindi: - a riclassificare la suddetta zona "B2(127)" in cui *"la volumetria ammessa è pari a quella esistente e/o autorizzata, incrementata di mc. 120"*; - a riclassificare la zona "B4(128)" ove *"la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 31/12/2018, decurtata di mc. 120"*.

3.9 Ridelimitazione in località Resina di una zona "B3" (Tav. PO 5/15).

La rettifica del limite della zona “B3” è finalizzata a consentire il miglior utilizzo della volumetria ammessa. Il lotto “B3” esistente ha, infatti, una superficie di mq. 442 circa, con una volumetria ammissibile pari a 332 mc. di difficile collocazione in ragione delle limitate dimensioni e della particolare conformazione dell’area edificabile. Si propone un modesto ampliamento della zona “B3” (per una superficie di circa 483 mq.) a discapito dell’attuale previsione per parcheggio pubblico (per una superficie di circa 520 mq. circa) e di un’esigua porzione di area agricola “Ep” (per una superficie di circa 109 mq. circa). In relazione a quanto sopra descritto, si procede quindi a riconfigurare la predetta zona “B3”(129), avente una superficie complessiva pari a 925 mq. circa, senza che ciò possa però costituire incremento volumetrico della stessa.

Per quanto riguarda infine la sottrazione di area parcheggio pubblico “P” pari a mq. 520, il soddisfacimento dello standard minimo urbanistico è garantito in quanto il saldo della quantità dello standard previsto dal nuovo PRG per la UUT 33 di riferimento è pari a mq. 3.655.

3.10 Frazionamento di una zona “D3(10)” in loc. Il Sardo (Tav. PO 12/15).

In loc. Il Sardo, il vigente PRG prevede una zona produttiva “D3(10)”, di superficie pari a circa 27.580 mq. ed assoggettata a disposizione particolare, per la quale i titolari di una parte dei terreni (di superficie complessiva pari a circa 16.889 mq.) hanno chiesto di poter attuare separatamente l’edificazione ammessa, viste le difficoltà riscontrate a raggiungere un accordo con le restanti proprietà (di superficie pari a circa 10.691 mq.) per la presentazione di un piano attuativo congiunto.

Considerato che quanto richiesto non implica modifiche sostanziali all'assetto urbanistico della zona interessata, sia sotto il profilo del consumo di suolo sia per quanto riguarda le potenzialità edificatorie che rimangono inalterate, si ritiene di accogliere la proposta procedendo al frazionamento dell’attuale zona “D3(10)” in tre distinti comparti “D3(10)”, “D3(18)” e “D3(19)”, assoggettando l’attuazione degli interventi edificatori ammessi alle ulteriori seguenti condizioni: - *nel comparto “D3(10)” è prescritto l’obbligo di accesso e di uscita da Via della Gomma o in alternativa l’adeguamento della viabilità privata denominata Via dell’Agricoltura; - nel comparto “D3(18)” l’attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia con la lettera (a); è prescritta, a richiesta dell’Amministrazione Comunale e qualora ritenuta dalla stessa necessaria, la cessione gratuita degli spazi necessari all’adeguamento della viabilità privata (Via dell’Agricoltura) e del relativo innesto con Via del Commercio; - nel comparto “D3(19)” è prescritto l’obbligo di accesso e di uscita da Via della Gomma ovvero la contestuale realizzazione delle opere viarie indicate in cartografia con la lettera (b)*.

4. CORREZIONI ERRORI MATERIALI

La variante è occasione per correggere alcuni errori presenti nel PRG emersi durante la gestione o su segnalazione di privati interessati.

La correzione di errori materiali riguarda:

4.1 Rettifica cartografica della numerazione di alcune zone Cn e delle relative disposizioni particolari contenute nell’art. 123 del TUNA.

La rettifica si rende necessaria in quanto è stato rilevato che le zone Cn indicate nelle cartografie del PRG parte operativa con numeri cerchiati, non trovano piena corrispondenza con le relative disposizioni particolari contenute nell'art. 123 del TUNA. In particolare è emerso che alcune di esse, come nel caso dei comparti Cn (ex zona A.ic.1 – Area di via Cortonese), (ex zona A.ic.2 – Area ex villa Buitoni) e (ex zona A.ic.3 – Area di Piaggia Colombata), rispettivamente identificati con i numeri cerchiati 2, 3 e 4, risultano prive delle opportune disposizioni di riferimento.

Si propone pertanto di conformare quanto rilevato nei termini sopra descritti, al fine di eliminare le incongruenze riscontrate.

5. MODIFICHE NORMATIVE AL TUNA

5.1 Integrazione dell'art. 177 del TUNA

L'oggetto della modifica dell'art.177 del TUNA, riguarda l'introduzione tra le definizioni afferenti i "Servizi educativi per l'infanzia" quali "asili nido, centri per bambini, centri per bambini e famiglie e spazi gioco" anche quella relativa alle "scuole dell'infanzia".

La modifica normativa è finalizzata ad allargare la casistica di detti servizi, già prevista e consentita in tutte le zone di PRG ove non sussistano condizioni di incompatibilità urbanistica così come specificate nell'art. medesimo, con l'obiettivo di favorire l'integrazione dell'offerta educativa con quella dell'istruzione, sancito dalla recente L.107/2015, art. 1, comma 181 lett.e.

5.2 Integrazione dell'art. 143 del TUNA

Il vigente TUNA stabilisce, con una disposizione particolare contenuta nell'art. 143, le modalità, in termini di interventi e di destinazione d'uso, afferenti un comparto Ic (5) posto lungo via Dottori dal seguente contenuto: "*Nella zona Ic posta lungo via Dottori in loc. S.Sisto, nelle serre esistenti contrassegnate in cartografia con le lettere "s" sono ammesse attività commerciali nel settore non alimentare e, limitatamente agli esercizi di vicinato, nel settore alimentare; nonché interventi di ristrutturazione tesi a realizzare la tipologia di cui all'art. 61. E' ammessa la realizzazione di un nuovo edificio per uffici, con una volumetria pari a 1.000 mc. e altezza max. di m. 4,00, previ interventi di riqualificazione ambientale, consistenti nella demolizione di tutti i piccoli manufatti presenti all'interno del comparto e delle serre poste in adiacenza alla zona Fa*".

La proprietà dell'immobile, già realizzato e ricadente nel comparto suddetto, ha chiesto di valutare l'opportunità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di insediare oltre agli uffici anche gli esercizi pubblici, depositi e magazzini per consentire un migliore utilizzo dell'immobile esistente, ora in stato di abbandono.

Al fine di facilitare la gestione di detta struttura, la variante procede quindi ad integrare la norma di riferimento sopra richiamata nei termini descritti, senza che ciò comporti possibilità di incremento volumetrico della struttura esistente.

6. AMBITI DELLA VARIANTE CHE INTERFERISCONO CON ZONE VINCOLATE

Le zone interessate dalla variante che interferiscono con aree vincolate sono quattro; tuttavia la proposta di variante non comporta mai, in termini paesaggistico ambientali, una modifica peggiorativa rispetto a quella del PRG vigente.

In particolare i punti interessati dalla variante con vincoli “Ex Lege”, sono i seguenti:

Punto 2.1 Riclassificazione di un’area classificata per parcheggio pubblico “P” in località Balanzano. La modifica riguarda la riclassificazione a parcheggio privato “P”, di un’area privata (già edificata su cui risultano insistere n.3 autorimesse, autorizzate con concessione a costruire n. 1125 del 28.06.1986) al fine di rimuovere quella per parcheggio pubblico “P” considerata “inattuale” ed “anacronistica” rispetto a quanto precedentemente autorizzato.
L’area è interessata dal vincolo archeologico indiziario, ma la nuova previsione non comporta impatti potenzialmente peggiorativi sull’ambiente rispetto a quelli ammessi dal PRG.

Punto 2.5 Riclassificazione di un’area in località Castel del Piano da zona “Spu” a zona “B3°”. La proposta di variante, che interessa un’area sottoposta a vincolo archeologico indiziario, riguarda la ricollocazione di una volumetria già esistente (edificio privato dichiarato inagibile con ordinanza sindacale n.1279/2016) nell’area della stessa proprietà. La proposta non determina alcun incremento del “consumo di suolo” previsto dal PRG, trattandosi di un terreno di fatto edificabile per interventi destinati a Servizi pubblici con una volumetria ammessa superiore a quella legata alla demolizione e ricostruzione del manufatto esistente.

Punto 2.7 Riclassificazione di un’area in località Castel del Piano da zona “Spu(6)” a zona “B5(130)”. La riduzione della zona a servizi pubblici nei termini proposti è finalizzata a consentire alla proprietà del terreno di realizzare e quindi poter fruire, della volumetria residua ammessa nel PRG vigente per la zona B5. La proposta, non determina, anche in questo caso, ulteriore “consumo di suolo” in quanto trattasi di un terreno già assoggettato ad interventi edificatori (come zona Spu) i quali però risulterebbero ben più consistenti (pari a circa 8.000 mc.) rispetto a quelli afferenti la volumetria residua sopra richiamata (pari a circa 1.435 mc.) .
L’area è interessata dal vincolo archeologico indiziario, tuttavia come spiegato sopra, la proposta di variante non comporta alcun impatto né sul paesaggio, né sull’ambiente.

Punto 3.9 Ridelimitazione in località Resina di una zona “B3”. La modifica riguarda un modesto ampliamento di una zona B3, per una superficie di circa 483 mq, a discapito dell’attuale previsione per parcheggio pubblico (per una superficie di circa 520 mq. circa) e di un’esigua porzione di area agricola “Ep” (per una superficie di circa 109 mq. circa). Si tratta, in sostanza, di consentire l’utilizzo di una volumetria già ammessa dal PRG, interessando parte di un’area destinata a parcheggio pubblico. L’area ricade nell’ambito del vincolo paesaggistico a tutela dei corsi d’acqua, ma l’impatto sul paesaggio è inalterato in quanto, come sopra specificato, si propone di consentire il miglior utilizzo di una previsione urbanistica già ammessa dal PRG.

Per i dati sovraesposti ed anche in relazione a quanto riportato nella allegata Relazione ambientale, si può affermare che la Variante nel suo complesso comporta un impatto positivo sull'ambiente.