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.

Pronunciamento sulle osservazioni

Allegato “A”

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	1	data di arrivo	10/05/2019	N° Protocollo	110708	Data	10/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 75 Particella/e n° 542

OGGETTO

Richiesta:
L'osservante, proprietario di un lotto di terreno ubicato in loc. Resina-S.Orsola, chiede l'eliminazione della volumetria conferita allo stesso dalla vigente zona B3.
Motivazioni:
- Tale lotto è utilizzato esclusivamente come orto privato e pertanto non c'è alcuna intenzione di edificare quanto ammesso dal vigente PRG;
- Nel terreno è stata costituita una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL che di fatto rende impossibile realizzare la potenzialità edificatoria ammessa.

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

L'osservazione è ACCOLTA considerato che l'eliminazione di aree edificabili o la riduzione della loro capacità edificatoria è oggetto della presente variante e che la stessa non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi. Si procede, pertanto, alla riclassificazione dell'area come zona a parco privato Ppr.

Accolta ☑ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	2	data di arrivo	14/05/2019	N° Protocollo	113294	Data	14/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 181 Particella/e n° 2020-2061-95

OGGETTO

Richiesta:
Gli osservanti in qualità di proprietari di un appezzamento di terreno ubicato in località Pieve Pagliaccia, classificato dal vigente PRG come zona B3 chiedono il declassamento (da zona B3 a zona Ep) del compendio immobiliare in questione.
Motivazioni:

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

L'osservazione è ACCOLTA considerato che l'eliminazione di aree edificabili o la riduzione della loro capacità edificatoria è oggetto della presente variante e che la stessa non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi. Si procede, pertanto, alla riclassificazione dell'area a zona "Ep".

Accolta ☑ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	3	data di arrivo	15/05/2019	N° Protocollo	114198	Data	15/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 251 Particella/e n° 2999

OGGETTO

Richiesta:
L'osservante, in qualità di proprietario del terreno sito in Perugia-Via Cortonese su cui insiste un edificio esistente, classificato dal vigente PRG come "fascia di igiene ambientale", chiede:
1) la correzione della disposizione particolare di cui all'art. 105 del vigente TUNA, afferente tale terreno, al fine di recepire integralmente quanto deliberato con l'atto del Consiglio Comunale n° 78 del 23.07.2012.
2) la riclassificazione di detto compendio da "fascia di igiene ambientale" a zona per servizi privati "Spr" in quanto ritenuta più consona visto l'ambito circostante esistente e consolidato su cui lo stesso ricade.
Motivazioni:

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA nei seguenti termini:
- Relativamente al punto 1), si procede alla rettifica dell'errore materiale, riportando nella disposizione particolare del TUNA quanto con la delibera C.C. n° 78/2012 veniva approvato, inserendo la dicitura < "… che non deve pregiudicare l'accessibilità dell'area privata …" >.
- Relativamente al punto 2) l'osservazione è da intendere non pertinente in quanto chiede la modifica di una zona di PRG e della relativa disciplina urbanistica non oggetto di variante che potrebbe interferire con interessi di terzi e pertanto è RESPINTA.

Accolta ☐ Parzialmente accolta ☑ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	4	data di arrivo	17/05/2019	N° Protocollo	117148	Data	17/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 261 Particella/e n° 917-918

OGGETTO

Richiesta:
Gli osservanti, proprietari dell'appezzamento di terreno sito in loc. S:Egidio, chiedono che venga riclassificato da zona Ff(pc) a zona Ppr al pari di quella adiacente della stessa proprietà.
Motivazioni:
- Trattasi di una fascia marginale di terreno di complessivi 1085 mq. circa, costituente la porzione d'area di quella interamente classificata dal vigente PRG come zona Ff(pc); essa presenta un notevole dislivello in direzione nord-est e pertanto pressochè inutilizzabile ad essere attrezzata per la protezione civile.
- è volonta degli osservanti di promuovere un intervento di riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'intera area di proprietà.

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

Visto il parere favorevole dell' Area Risorse Ambientali-Smart City e Innovazione, motivato dalla limitata estensione dell'area oggetto di variante e delle non adeguate caratteristiche orografiche, l'osservazione è ACCOLTA anche in considerazione del fatto che non ha alcuna ricaduta su interessi di terzi.

Accolta ☑ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	5	data di arrivo	20/05/2019	N° Protocollo	117952	Data	20/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 154 Particella/e n° 307

OGGETTO

Richiesta:
Gli osservanti proprietari del lotto di terreno ubicato in loc. Monte Bagnolo e classificato nel vigente PRG come zona B2, chiedono che venga eliminata la potenzialità edificatoria attribuita dal vigente PRG, destinando lo stesso a verde privato.
Motivazioni:
- Il terreno in oggetto è interessato dalla presenza di un uliveto secolare che sarebbe notevolmente compromesso dalla eventuale nuova edificazione;
- E' interesse degli istanti conservare inalterato lo status del terreno stesso non avendo intenzione di realizzarvi alcun intervento edificatorio.

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

L'osservazione è ACCOLTA considerato che l'eliminazione di aree edificabili o la riduzione della loro capacità edificatoria è oggetto della presente variante e che la stessa non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi. Si procede, pertanto, alla riclassificazione dell'area come zona a parco privato Ppr.

Accolta ☑ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	6	data di arrivo	20/05/2019	N° Protocollo	118249	Data	20/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 319 Particella/e n° 2008-2130-548-2127-2129

OGGETTO

Richiesta:
Gli osservanti, proprietari dell'appezzamento di terreno con sovrastanti edifici ubicato in loc. Capanne e classificato nel vigente PRG come zona B0 ed in parte zona Ep, chiedono l'ampliamento della zona B0 in maniera da ricomprendere, in particolare, il fabbricato esistente destinato ad uffici ed indicato con colore rosso nella planimetria allegata.
Motivazioni:
- La sopra descritta incongruenza pianificatoria, non consente l'esecuzione di possibili interventi tesi al recupero e/o valorizzazione di detto immobile.

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

Ritenuto che:
- l'osservazione pone in rilievo l'esistenza di un errore di restituzione cartografica di un'area (interessata da un nucleo edificato) sulla quale il PRG ha impresso le classificazioni urbanistiche di zona B0 ed Ep, che non tengono conto della reale consistenza infrastrutturale e degli edifici già esistenti al momento della redazione del nuovo PRG;
- tale errore è stato verosimilmente ingenerato dal mancato aggiornamento della cartografia catastale posta a base del Nuovo PRG approvato nel 2002, la quale non riportava l'effettiva consistenza del nucleo edificato di cui trattasi;
- la richiesta riguarda l'adeguamento della zona "B0" al fine di includere il fabbricato esistente (già edificato da tempo) che attualmente si trova a cavallo fra la zona "Ep" e la zona "B0";
- la modifica del perimetro della zona "B0" non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi;
- in definitiva si chiede una modifica assimilabile a correzione di errore materiale.

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA senza incrementi volumetrici e, conseguentemente, si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi nei termini sopra descritti come zona "B00" in cui la volumetria ammessa è determinata sulla base delle previsioni (Bo + Eb) vigenti alla data del 31.12.2018.

Accolta ☐ Parzialmente accolta ☑ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	7	data di arrivo	21/05/2019	N° Protocollo	119133	Data	21/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 281 Particella/e n° 44

OGGETTO

Richiesta:
L'osservante in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno su cui insiste un complesso edilizio ove viene svolta attività di onoranze funebri, ubicato in località S.Sisto e classificato dal vigente PRG come zona Spr, richiamata la sistemazione urbanistica di cui alla DGC n.372/2018, chiede l'attuazione diretta degli interventi di ampliamento con decremento della capacità edificatoria di detto comparto, dagli attuali 3 mc/mq. a 2,5 mc/mq., in luogo della cessione gratuita al Comune del terreno "Spu", con conferma dell'impegno a provvedere alla manutenzione del viale alberato di proprietà pubblica prospicente la zona Spr medesima.
Motivazioni:
- L'area risulta già completamente urbanizzata e dotata dei necessari servizi tecnologici, parcheggi e verde, e si configura a tutti gli effetti come zona di completamento;
- Gli spazi liberi dall'edificato esistente sono strettamente necessari e funzionali allo sviluppo dell'attività in essere.

Destinazione richiesta | Superficie impegnata | mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

Considerato che:
- l'eliminazione di aree edificabili o la riduzione della loro capacità edificatoria è oggetto della presente variante e che quanto richiesto oltre a non avere alcuna ricaduta nei diritti di terzi, comporta una riduzione del carico urbanistico della zona;
Visto che:
- trattasi di un'area (già edificata) costituente la maggior consistenza della vigente zona Spr, interamente sistemata, urbanizzata e destinata all'attività di impresa della Società;
- all'interno di detta zona SPR risulta compresa anche un'area di proprietà comunale, di minor consistenza, i cui terreni sono attualmente destinati a verde ed occupati da un filare alberato di mandorli di elevato valore ambientale posto a corredo della viabilità comunale esistente (denominata via Gaetano Donizetti); detto terreno ha una conformazione tale da non consentire un utilizzo autonomo della volumetria che sviluppa all'interno della zona "Spr";
Considerato altresì che:
- è intenzione dell'Amministrazione non ostacolare lo sviluppo di attività imprenditoriali consolidate, come quella della Società osservante;
- vista l'ubicazione e la destinazione della proprietà pubblica è invece interesse dell' Amministrazione mantenere immutata la sua attuale funzione, anche in ragione del pregio ambientale del viale alberato, come peraltro già valutato dall'U.O. Acquisti e Patrimonio con nota prot.llo 12/06/2018 n.132846 che ha ritenuto allo stato attuale non sussistere i presupposti per la sua alienazione e/o concessione a terzi;
l'osservazione è ACCOLTA al fine di permettere, per quanto sopra, l'attuazione diretta con il declassamento in sostituzione dell'impegno alla cessione dell'area "Spu". Rimane comunque a carico dell'osservante l'obbligo alla manutenzione del viale alberato di proprietà pubblica prospicente la zona Spr medesima.
L'accoglimento dell'osservazione non incide sulla capacità edificatoria della proprietà comunale la quale, mantiene la classificazione di zona Spr con indice pari agli attuali 3 mc/mq., separata da quella della società richiedente.
Alla luce di quanto descritto pertanto si procede all'introduzione di una apposita disposizione particolare (da inserire all'art. 141 del TUNA) che stabilisce per la nuova zona Spr(106) la densità territoriale massima pari a 2,5 mc/mq., l'attuazione diretta degli interventi di ampliamento già ammessi con l'obbligo alla manutenzione del viale alberato di proprietà pubblica prospicente la zona Spr medesima.

Accolta ☑ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	8	data di arrivo	21/05/2019	N° Protocollo	119152	Data	21/05/2019

Cognome/Nome

Foglio

Particella/e n°

OGGETTO

Richiesta:
L' ufficio scrivente propone quanto segue:
1) Modifica art. 24 (Zone storiche) per chiarimento norma in quanto vi è una contraddizione tra l'ultimo comma inerente le disposizioni generali dell'art. 24 medesimo ed il punto 3 relativo agli indirizzi per le zone ER;
2) Modifica e integrazione art. 92 (Aree instabili) per recepimento disposizioni di cui al D.P.C.M. del 10/04/2013 pubblicato nella Gazzetta n° 188 del 12/08/2013;
3) Modifica disposizioni particolari art. 105 (Fasce igiene ambientale) per chiarimento norma;
4) Modifica artt. 140 (zone Sg), 141 (Zone Spr) e 165 (zone Fbs-Fbu) inerente le modalità attuative prescritte;
5) A seguito di segnalazione dell'Uff. Patrimonio si chiede di poter rettificare il perimetro relativo al comparto edificatorio CE61 di Toppo Fontanelle in quanto per mero errore materiale lo stesso interferisce con la parte della viabilità comunale esistente di Via Fiesole, diversamente da quanto rappresentato nella tav. 2 in scala1:1000 di variante al piano attuativo ZR1 approvata con D.C.C. n°116/2012.
6) Recepimento delle prescrizioni urbanistiche, ambientali e sulla mobilità contenute nell'atto di programmazione commerciale approvato con D.C.C. n°58/2019.
7) Corretta restituzione cartografica di una modesta porzione di terreno da zona Ppu a zona D2.
8) Rettifica cartografica della numerazione di una zona Ppu in loc. Monteluce con introduzione della relativa disposizione particolare nell'art. 172 del TUNA.
Motivazioni:
-

Destinazione richiesta

Superficie impegnata

mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

L'osservazione è ACCOLTA nei termini e per le ragioni di seguito riportate:
- Relativamente al punto 1) si procede:
- a specificare che la definizione cartografica e normativa delle zone agricole "ER" integra la "parte operativa del PRG" (così come stabilito al comma relativo agli Indirizzi per le zone ER) e non quindi la "parte strutturale del PRG";
- ad inserire al comma relativo agli indirizzi per le zone A, la disposizione (già presente nel TUNA previgente) secondo la quale "la parte operativa del PRG" può precisare e modificare le perimetrazioni delle zone A medesime, senza andare in riduzione.
- Relativamente al punto 2) si procede ad integrare il punto a) ed il comma 2 del punto 1. delle aree a rischio di frana del PAI inserendo le sigle R2 ed R4 in aggiunta a quella già presente R3, nonché ad inserire gli artt. 11 e 14, in aggiunta all'art.15 già presente, inerenti le limitazioni da osservare negli interventi in aree instabili.
- Relativamente al punto 3) si procede ad eliminare il refuso relativo alla disposizione particolare punto 1. (riguardante la fascia di igiene ambientale posta lungo la strada Corcianese) dell'art. 105 del TUNA vigente, in quanto già cancellata con la variante di adeguamento del PRG, parte strutturale e operativa, approvata con D.C.C. n°2/2018.
- Relativamente al punto 4) si evidenzia che gli artt. 101, 102 e 103 del R.R. 2/2015 stabiliscono tassativamente quali sono gli strumenti attuativi delle previsioni di Piano (piani attuativi, attuazione diretta condizionata, attuazione diretta).
La modalità attuativa (Sistemazione complessiva dell'intero comparto) prevista agli artt. 140 (zone Sg), 141 (Zone Spr) e 165 (zone Fbs-Fbu) del TUNA, non è contemplata nei suddetti articoli del R.R. 2/2015 e quindi tali articoli vengono aggiornati prevedendo le modalità attuative previste dalle norme regionali vigenti.
- Relativamente al punto 5), verificato quanto segnalato si procede a rettificare detto perimetro nei termini sopra descritti.
- Relativamente al punto 6), negli articoli 9 (Gestione del PRG), 142 (Insediamenti commerciali a grande struttura di vendita IC) e 143 (Insediamenti commerciali a media struttura di vendita Ic) del TUNA, si rimanda a quanto stabilito nell'atto di programmazione commerciale in termini di indirizzi e prescrizioni per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.
- Relativamente al punto 7), verificato che con gli atti di Giunta Municipale n° 4918 del 3.11.1989 e n° 1125 del 8.03.1990, riguardanti una variante all'ex Piano di Zona n° 10 (denominato anche piano degli insediamenti produttivi P.I.P.) di Ponte Felcino, veniva deliberato di cedere a due ditte richiedenti (la ditta "Autocarrozzeria FE.PA snc" e la ditta "Barbarossa Paolo - Ricci Iolanda", già assegnatarie dei lotti contigui alla zona Ppu in questione) un ulteriore rata di terreno (di superficie pari a circa 841 mq.) destinandola da verde pubblico e servizi a insediamenti produttivi, si procede a rettificare dette zone nei termini descritti.
- Relativamente al punto 8) la rettifica si rende necessaria in quanto è stato rilevato che la zona Ppu indicata nella cartografia del PRG parte operativa con il numero cerchiato 15, non trova piena corrispondenza con le relative disposizioni particolari contenute nell'art. 172 del TUNA, risultando, pertanto, priva della opportuna disposizione di riferimento.
Si procede quindi a conformare quanto rilevato nei termini sopra descritti, al fine di eliminare le incongruenze riscontrate.

Accolta ☑ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	9	data di arrivo	22/05/2019	N° Protocollo	120617	Data	22/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 370 Particella/e n° 452

OGGETTO

Richiesta:
L'osservante, proprietario del terreno ubicato in loc. S.Martino in Campo ed evidenziato con colore verde sulla vax catastale allegata, chiede che venga classificato come viabilità di PRG.
Motivazioni:
- Detto terreno, corrispondente all'attuale Via del Vivaio, è da sempre utilizzata come strada pubblica.

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

Considerato che il terreno oggetto di richiesta risulta, di fatto, già in gran parte classificato come viabilità di PRG, seppur con vincolo quinquennale preordinato all'esproprio decaduto e ritenuto di dover confermare detta previsione stradale in funzione anche della contermine zona C4m di futura attuazione, l'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA procedendo a censire il sedime attuale della strada esistente nei termini suddetti.

Accolta ☐ Parzialmente accolta ☑ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	10	data di arrivo	22/05/2019	N° Protocollo	121622	Data	22/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 211/212 Particella/e n° 562-1017

OGGETTO

Richiesta:
L'osservante, proprietario di un appezzamento di terreno ubicato lungo la Strada delle Pulite, chiede di poter modificare il tracciato della strada di piano regolatore, confinante con l'area di prorpietà, al fine di censire la posizione reale della strada esistente.
Motivazioni:
-

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

Considerato che la richiesta si configura come presa d'atto di una situazione esistente da tempo, l'osservazione è ACCOLTA nei termini proposti procedendo contestualmente a riclassificare come zona boscata le aree (oggi classificate come viabilità) oggetto di modifica.

Accolta ☑ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☐

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	11	data di arrivo	23/05/2019	N° Protocollo	122208	Data	23/05/2019

Cognome/Nome

Foglio

Particella/e n°

OGGETTO

Richiesta:
L'osservante in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno ubicato in località S.Martino in Campo, classificato dal vigente PRG come zona C4m, chiede di poter trasferire una parte del residuo volumetrico (pari a circa 4.515 mc.) della zona C4m medesima su un lotto edificabile classificato come zona B3.
Motivazioni:
-

Destinazione richiesta

Superficie impegnata

mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

L'osservazione è da intendere non pertinente in quanto chiede la modifica di zone di PRG e della relativa disciplina urbanistica non oggetto di variante che potrebbe interferire con interessi di terzi e pertanto è RESPINTA.
Inoltre la richiesta riguarda lo spostamento di un residuo volumetrico, che non può essere valutato positivamente alla luce di quanto stabilito con la Determinazione Dirigenziale n°1210/2019 della Regione Umbria, emessa in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. relativa al P.A. in variante al PRG proposto per la zona C4m suddetta, che ha prescritto che la volumetria residua del comparto C4m venga eliminata.

Accolta ☐ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☑

OSSERVAZIONE

N° Progressivo	12	data di arrivo	23/05/2019	N° Protocollo	122269	Data	23/05/2019

Cognome/Nome

Foglio 202 Particella/e n° 549

OGGETTO

Richiesta:
L'osservante in qualità di proprietaria dell'area sita in loc. Bosco - Strada Torre Villa belvedere, classificata dal vigente PRG come zona "Ea2", chiede la rettifica del limite della contigua zona boscata, al fine di eliminare la protuberanza grafica contenuta in detto limite in quanto frutto di un evidente errore grafico.
Motivazioni:
- Tale condizione risulta ostativa per l'eventuale realizzazione di un nuovo edificio.

Destinazione richiesta Superficie impegnata mc richiesti

PRONUNCIAMENTO

Premesso che la presente variante riguarda esclusivamente la parte operativa del PRG, l'osservazione è RESPINTA in quanto la ridefinizione dell'area boscata nei termini richiesti comporta, ai sensi dell'art. 32, comma 4, lettera g) della L.R. 1/2015, variante al PRG parte strutturale e deve essere valutata secondo le modalità previste dall'art. 55 del TUNA il quale stabilisce che < … l'esatta perimetrazione delle aree è accertata dalla Comunità Montana ai sensi della DGR n. 1098/2005.>

Accolta ☐ Parzialmente accolta ☐ Respinta ☑