



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 98 DEL 22.10.2012

L'anno **DUEMILADODICI** il giorno **VENTIDUE** del mese di **OTTOBRE**, alle ore **19,03**, nella consueta sala delle adunanze del Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello nominale risultano:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BOCCALI WLADIMIRO (Sindaco)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
1 MICCIONI LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21 CARDONE FILIPPO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 MIRABASSI ALVARO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22 PAMPANELLI EMILIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 LUPATELLI FEDERICO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	23 FABBRI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 BRUGNONI SIMONA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	24 NERI PIER LUIGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 CHIFARI ANTONINO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 SBRENNA GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 BORI TOMMASO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26 ROMIZI ANDREA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7 CAVALAGLIO PATRIZIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27 PRISCO EMANUELE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8 PUCCIARINI CRISTIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 VALENTINO ROCCO ANTONIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9 ROMA GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29 CORRADO GIORGIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10 BARGELLI SAURO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 CENCI GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 CONSALVI CLAUDIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31 BALDONI RENZO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12 MARIUCCI ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32 FRONDUTI ARMANDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 CAPALDINI TIZIANA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	33 PERARI MASSIMO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	34 CASTORI CARLO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15 MARIUCCINI NICOLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35 FELICIONI MICHELANGELO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16 MEARINI FRANCESCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	36 VARASANO LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17 BRANDA VALERIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	37 SCARPONI EMANUELE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18 CATRANA MARIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	38 COZZARI MAURO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
19 SEGAZZI SILVANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	39 NUMERINI OTELLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20 ZECCA STELVIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	40 BELLEZZA TERESA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Accertata la validità dell'adunanza in **PRIMA** convocazione, il **PRESIDENTE** Dr. **MARIUCCI ALESSANDRO** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE** Dr. **SSA LAURA CESARINI**.

Sono designati scrutatori i Signori Consiglieri

La seduta è **PUBBLICA CON VOTAZIONE PALESE**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della G.C. n. 102 del 27.09.2012;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 14.05.2012 è stata adottata, ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 11/05, la variante al PRG, Parte Operativa, per limitate modifiche delle aree edificabili, delle aree a standard e di alcuni articoli del TUNA senza incremento di edificabilità;

- ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 11/05 il deposito della variante presso la Segreteria comunale è stato reso noto mediante avviso pubblicato sul BUR n. 23 del 05.06.2012, all'Albo Pretorio in data 06.06.2012 nonché su due quotidiani locali in data 22.06.12;

- in data 06.06.12, prot. 0087082, è stato comunicato all'Azienda Sanitaria Locale l'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale della variante di cui tratta-

PROT. n.		del	
Codice Archiv.ne			
Documenti non allegati	-----		
Allegati	N. 4 (in apposito registro)		

OGGETTO:

VARIANTE AL PRG, PARTE OPERATIVA, PER LIMITATE MODIFICHE DELLE AREE EDIFICABILI, DELLE AREE A STANDARDS E DI ALCUNI ARTICOLI DEL TUNA SENZA INCREMENTO DI EDIFICABILITA' - PRONUNCIAMENTI SULLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **27.10.2012**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **06.11.2012**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **27.10.2012** al **10.11.2012** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal _____ al _____

PERUGIA, li 12.11.2012
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Di Massa
 f.to F. Di Massa

si, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 L.R. n. 11/05;

Dato atto che l'Unità Sanitaria Locale, con nota prot. 53986 del 28.06.2012 (ns. prot. 0103156 del 04.07.2012) ha reso la verifica di carattere igienico-sanitario rilasciando parere favorevole;

Rilevato che:

- nel periodo di pubblicazione della variante urbanistica adottata sono pervenute n. 26 osservazioni di cui una interna;
- nei dieci giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni non sono pervenute repliche alle stesse;

Atteso che:

- relativamente alle n. 26 osservazioni pervenute entro il termine stabilito dalla pubblicazione della variante, l'Ufficio del Piano ha predisposto per ognuna di esse una scheda numerata nella quale è riportato il contenuto sintetico di quanto osservato e la relativa proposta circa l'accoglimento totale o parziale o il non accoglimento delle osservazioni; le relative schede sono state raccolte nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

- come risulta nell'elaborato A di cui sopra, per le motivazioni in esso riportate, si propone:

- di accogliere n. 15 osservazioni (catalogate con i n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 16, 18, 19, 22, 26);
- di accogliere parzialmente n. 3 osservazioni (catalogata con i n.ri 8, 17, 20);
- di respingere n. 8 osservazioni (catalogate con i n.ri 9, 13, 14, 15, 21, 23, 24, 25);

Dato atto che l'accoglimento di alcune osservazioni (n.ri 1, 2, 4, 5, 6, 12, 18) ha comportato, oltre a quello già previsto in sede di adozione (mc. 9.482,50), un ulteriore decremento delle aree edificabili pari ad una volumetria di circa mc. 31.322 ; pertanto la variante di cui trattasi comporta un decremento complessivo delle aree edificabili pari ad una volumetria di circa mc. 40.804,5;

Visto:

- che tutti i pronunciamenti sulle osservazioni incidono esclusivamente sulla parte operativa del PRG;
- il parere favorevole dell'Unità Sanitaria Locale N. 2;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'Unità Operativa Urbanistica Arch. Franco Marini giusta delega conferita dal Dirigente del Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia Dr. Ing. Arch. E. Antinoro con propria D.D. n. 22 del 24.08.09;

Dato atto del parere espresso dalla Commissione Consiliare permanente competente;

Udita la relazione del Presidente della Commissione, dell'assessore, gli interventi e le dichiarazioni di voto;

. . . O M I S S I S . . .

Con voti 26 favorevoli, espressi con sistema di votazione elettronico dai 26 consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

- di prendere atto che a seguito della pubblicazione della variante sono pervenute n. 26 osservazioni;

- di approvare, ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 11/05, i pronunciamenti alle osservazioni alla variante al PRG Parte Operativa, nei termini risultanti dall'allegato elaborato A , e di conseguenza:

- Accogliere le osservazioni catalogate con i n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 16, 18, 19, 22, 26 per le motivazioni riportate nell'allegato di cui sopra;
- Accogliere parzialmente le osservazioni catalogate con i n.ri 8, 17, 20 per le motivazioni riportate nell'allegato di cui sopra;
- Respingere le osservazioni catalogate con i n.ri 9, 13, 14, 15, 21, 23, 24, 25 per le motivazioni riportate nell'allegato di cui sopra;

- di approvare, ai sensi dell'art. 18, comma 4, della LR 11/05, la variante al PRG Parte Operativa, per limitate modifiche delle aree edificabili, delle aree a standards e di alcuni articoli del TUNA senza incremento di edificabilità, così come riportato negli allegati - alcuni dei quali modificati a seguito dell'accoglimento e del parziale accoglimento delle osservazioni - di seguito indicati che vengono a formare parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. Relazione tecnica;
2. TUNA modificato (stralcio);
3. Elaborato cartografico – album in formato A3 con stralci del PRG vigente e di quello modificato relativi alle seguenti Tavole: 2/7 in scala 1:10.000; 1/3, 2/3 e 3/3 in scala 1:5000; Ponte San Giovanni (tav. B1); Via Settevalli (Tav. C); Castel del Piano (Tav. Q); zone limitrofe al centro storico (Tavv. P/1 e P/2) in scala 1:2000; (Sv. La Cinella, Sv. Pianello, Sv. Ponte Pattoli, Sv. Le Pulci Ramazzano, Sv. San Fortunato della Collina, Sv. San Martino in Campo, Sv. San Martino in Colle, Sv. S.Enea, Sv. Bosco-Colombella-Farneto, Sv. Bagnaia) in scala 1:5000; Allegato 1 al TUNA – Disciplina degli insediamenti di interesse storico ambientale sviluppo storico n.ri 106 e 200; Allegato 2 al TUNA – Disciplina degli interventi nelle zone a trasformazione urbanistica Ac.fi.n4.

- di dare atto che la relazione geologica e la relazione acustica, allegate alla deliberazione di adozione della presente variante del C.C. n. 50 del 14.05.2012, non sono state modificate e di conseguenza non vengono allegate al presente atto;

- di dare atto che la variante di cui trattasi comporta un decremento delle aree edificabili pari ad una volumetria di circa mc. 40.804,5;

- di dichiarare che il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale per l'anno 2012 né per il triennio 2012/2014;

Entra in aula il consigliere Castori.

Escono dall'aula i consiglieri Fronduti, Chifari, Mariuccini.

I presenti sono 24.

Indi, attesa l'urgenza su proposta del Presidente, con voti 23 favorevoli, 1 contrario espressi con sistema di votazione

elettronico dai 24 consiglieri presenti e votanti, dichiara l'atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

COMUNE DI PERUGIA

Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia
U.O. Pianificazione Urbanistica



**Variante al PRG, parte operativa,
per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a
standards e di alcuni articoli del TUNA, senza incremento
di edificabilità.**

Relazione

Gruppo di lavoro:

D.ssa Francesca Sacco
geom. Stefano Borghi
geom. Claudio Cicioni
geom. Paolo Giovagnoli

Dirigente.

arch. Franco Marini

(Aprile 2012)

Indice	pag.
Premessa	2
1. Eliminazione di aree edificabili	6
2. Ripermetroazione e/o diversa riclassificazione aree edificabili	7
3. Riconfigurazione aree a standards e infrastrutture	13
4. Modifiche normative al TUNA	18

Premessa

L'Amministrazione comunale con DCC n. 125 del 25/07/2011 ha approvato una variante parziale al PRG parte operativa avente per oggetto "limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a standards senza incremento di edificabilità – rettifica errori materiali". Nella fase di pubblicazione della variante sono pervenute numerose osservazioni che pur essendo pertinenti con l'oggetto della variante, sono state respinte in quanto non riguardanti direttamente le modifiche al PRG apportate nella fase di adozione.

Su tali presupposti la commissione consiliare, in considerazione del fatto che le osservazioni respinte riguardavano comunque limitate modifiche al PRG senza comportare alcun incremento volumetrico, ha dato mandato alla UO Urbanistica di predisporre una nuova variante avente il medesimo oggetto di quella approvata nel luglio 2011.

La presente variante riguarda quindi l'analisi delle osservazioni respinte sopra citate ed altre richieste pervenute nel frattempo, aventi la caratteristiche di modeste modifiche al PRG parte operativa senza alcun incremento volumetrico.

La variante riguarda:

- 1. Eliminazione di aree edificabili**
- 2. Ripermetrazione e/o diversa riclassificazione aree edificabili**
- 3. Riconfigurazione aree a standards e infrastrutture**
- 4. Modifiche normative al TUNA**

La variante registra un decremento delle aree edificabili pari ad una volumetria di mc. 9.482,50, per effetto delle richieste di eliminazione delle aree edificabili.

Il decremento della aree a standards, riguardante generalmente la modifica di ville o case con giardino dalla classificazione di verde o servizi pubblici, alla classificazione in PPR (parco privato), non compromette il rispetto delle quantità minime per standards, come verificabile nella tabella che segue:

STANDARDS RICHIESTI L.R. 31/97 (Ppu-Spu-P)	STANDARDS PREVISTI DAL PRG	SALDO RISPETTO ALLO STANDARDS MINIMO RICHIESTO	SALDO STANDARDS VARIANTE APPROVATA DAL C.C. DELIB. 185/2011	DECREMENTO STANDARDS PROPOSTA VARIANTE	NUOVO SALDO STANDARDS POST VARIANTE
Mq. 4.167.770	Mq. 7.891.612	+ Mq. 3.732.842	+ Mq. 3.686.172	- Mq. 38.336	+ Mq. 3.647.836

Nel dettaglio il quadro delle modifiche al PRG è così composto:

1. ELIMINAZIONE DI AREE EDIFICABILI

- 1.1 Declassamento di un appezzamento di terreno in località Ponte Valleceppi da zona B3° a zona Ep (Tav. 2/3).
- 1.2 Declassamento di un appezzamento di terreno in località Casenuove di Ponte della Pietra da zona B2 a zona Ep (Tav. 3/3).
- 1.3 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Martino in Colle da zona B3° a zona Ppr (centro esterno S. Martino in Colle).
- 1.4 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Fortunato della Collina da zona C2m a zona Ep (centro esterno S. Fortunato della Collina).
- 1.5 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Fortunato della Collina da zona C2m a zona Ep (centro esterno S. Fortunato della Collina).
- 1.6 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. Ferro di Cavallo da zona B6 a zona Ppr(Tav. 2/3).

2. RIPERIMETRAZIONE E/O DIVERSA CLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI

- 2.1 Ampliamento di una zona "A" ricadente all'interno dell'insediamento storico n° 106 in località Murelli lungo la strada Tuderte.
- 2.2 Ampliamento comparto B3* in località Castel del Piano senza incremento volumetrico (Tav. Q).
- 2.3 Ampliamento comparto B3°* in località Castel del Piano senza incremento volumetrico (Tav. Q).
- 2.4 Delocalizzazione parziale di una volumetria residenziale "B5" posta in località Lacugnano (Tav. 2/3) in un lotto di terreno posto in Via Settevalli (Tav. C).
- 2.5 Riclassificazione di un lotto di terreno con sovrastante edificio in loc. Castel del Piano da zona B3° a zona Spr senza incremento di volumetria (Tav. Q).
- 2.6 Riclassificazione di un'area pertinenziale di un nucleo residenziale esistente già classificato zona B4, da fascia di igiene ambientale a zona B4 senza incremento volumetrico (Tav. Q).
- 2.7 Ampliamento zona B3° in loc. Castel del Piano senza incremento volumetrico (Tav. Q).
- 2.8 Riclassificazione di un'area posta in loc. San Enea da zona C3m a zona BC3* (centro esterno S. Enea).
- 2.9 Riclassificazione a zona parco privato di un lotto di terreno in loc. Pianello (centro esterno Pianello).
- 2.10 Ampliamento zona B4 in loc. Pianello senza incremento volumetrico (centro esterno Pianello).
- 2.11 Ridelimitazione dei comparti di ristrutturazione R7a e R7b in loc. Ponte Felcino (Tav. 1/3).

- 2.12 Ampliamento zona B3 in loc. Ponte Felcino senza incremento volumetrico (Tav. 1/3).
- 2.13 Eliminazione della prescritta sagoma limite indicata nella cartografia di PRG, relativa ad un edificio produttivo già classificato D5(1), posto in via Settevalli (Tav. C).
- 2.14 Modifica delle prescrizioni attuative (grafiche e normative) relative al comparto Ic posto lungo via Dottori in loc. S.Sisto (art. 106 del TUNA).
- 2.15 Frazionamento di un comparto C1 in loc. Bagnaia (centro esterno Bagnaia).
- 2.16 Riclassificazione zona C4 ubicata lungo Via Tassi come zona di mantenimento Bo (Tav. P/1).
- 2.17 Ampliamento zona B3° in loc. Castel del Piano, senza incremento volumetrico (Tav. Q).
- 2.18 Riclassificazione parziale di una zona C3s e ridelimitazione di una zona C3m ubicate in loc. Colombella (centro esterno Colombella).
- 2.19 Riperimetrazione della zona Ac.fi 4 posta in loc. Ponte della Pietra (Tav. C e Ac.fi n.4).
- 2.20 Eliminazione della disposizione particolare indicata all'art.89 del TUNA relativa ad un comparto C1* posto in loc. Pieve Pagliaccia.

3. RICONFIGURAZIONE DI AREE A STANDARDS E PER INFRASTRUTTURE

- 3.1 Riclassificazione di un lotto di terreno in località S. Martino in Colle da zona Ppu a zona Ppr (centro esterno di S. Martino in Colle).
- 3.2 Riclassificazione di un edificio residenziale e della relativa corte pertinenziale posti in località Bagnaia, da zona Ppu a zona Ppr (centro esterno di Bagnaia).
- 3.3 Eliminazione di un tratto terminale di una viabilità in località Strozcapponi (Tav. Q).
- 3.4 Riclassificazione di una rata di terreno in località S. Lucia in cui insiste un manufatto condonato, da zona Spu a zona B4 (Tav. 2/3).
- 3.5 Ampliamento di un comparto B4 in località S. Sabina senza incremento volumetrico (Tav. 3/3).
- 3.6 Riclassificazione delle aree di pertinenza di un edificio residenziale già classificato "B6" in loc. S.Sisto, da zona Spu a zona B6* senza incremento volumetrico (Tav. 3/3).
- 3.7 Riclassificazione di un compendio immobiliare posto in località Ponte Felcino da zona Ppu a zona a parco privato "Ppr" (Tav. 1/3).
- 3.8 Ampliamento di una zona "ER" ricadente all'interno dell'insediamento storico n° 200 in loc. San Enea.

- 3.9 Riclassificazione delle aree di pertinenza di un edificio residenziale già classificato "Cn" in loc. Lacugnano, da zona Ppu ed Fd a zona Ppr (Tav. 2/3).
- 3.10 Modifica di un tratto di viabilità di PRG in loc. Castel del Piano (Tav. Q).
- 3.11 Riclassificazione di una rata di terreno in loc. S.Sabina, da zona a parcheggio pubblico P a zona B3 senza incremento volumetrico (Tav. 2/3).
- 3.12 Riclassificazione di un lotto di terreno con sovrastante edificio residenziale in loc. Prepo, da Ppu zona Ppr (Tav. 2/3).
- 3.13 Riclassificazione di un'area ubicata in loc. San Fortunato della Collina, da parcheggio pubblico P a C3°m senza incremento volumetrico (centro esterno S. Fortunato della Collina).
- 3.14 Modifica relativa allo spostamento dell'accesso ad un'area destinata a parcheggio pubblico P ubicato in via Fonti Coperte (Tav. P/2).
- 3.15 Ampliamento area Ppu in loc. Ponte Pattoli (centro esterno Ponte Pattoli).
- 3.16 Ampliamento di una zona Ppr posta lungo la via Costa di Prepo con cessione di aree destinate a viabilità di PRG (Tav. 2/3).
- 3.17 Ampliamento di una zona Ppr posta in località S. Sisto (Tav. 2/3).
- 3.18 Riclassificazione di un lotto di terreno con sovrastante edificio residenziale in loc. Ponte S.Giovanni, da Ppu/A zona Bo.

4 MODIFICHE NORMATIVE AL TUNA

- 4.1 Introduzione disposizione particolare per l'Ac.fi n. 9 posta in località Pallotta (integrazione art. 60 del TUNA).
- 4.2 Integrazione disposizione normativa per il comparto di ristrutturazione "R33" in loc. Fontivegge (art.93 del TUNA).
- 4.3 Integrazione alle destinazioni d'uso previste in via generale dall'art. 88 del TUNA per le zone di completamento B.
- 4.4 Modifica della disposizione particolare relativa al comparto Sg* ubicato in loc. Monte Morcino (art. 103 del TUNA).
- 4.5 Introduzione disposizione particolare per il comparto Ppra posto in località Ponte Pattoli (integrazione art. 125 e modifica centro esterno di Ponte Pattoli).
- 4.6 Introduzione disposizione normativa all'art. 104 del TUNA al fine di esplicitare tra le destinazioni d'uso previste in via generale, quella relativa all'attività ricettiva extralberghiera.
- 4.7 Integrazione disposizione normativa per il comparto IR in loc. Castel del Piano (art. 108 del TUNA).
- 4.8 Integrazione disposizione normativa per il comparto edificatorio CE23 in loc. Castel del Piano (art. 94 del TUNA).
- 4.9 Modifica ed integrazione degli artt. 147 e 147bis del TUNA.

4.10 Integrazione disposizione normativa all'art. 72 del TUNA.

1. ELIMINAZIONE DI AREE EDIFICABILI: MOTIVAZIONI.

1.1 Declassamento di un appezzamento di terreno in località Ponte Valleceppi da zona B3° a zona Ep per una superficie pari a circa mq. 845 e mc. 845 (Tav. 2/3).

Trattasi di un appezzamento di terreno rettangolare della superficie di circa mc. 845 posto in prossimità del fiume Tevere e che soprattutto non è dotato di idonea ed autonoma viabilità di accesso allo stesso: pertanto si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi tra le aree agricole periurbane "Ep".

1.2 Declassamento di un appezzamento di terreno in località Casenuove di Ponte della Pietra da zona B2 a zona Ep per una superficie pari a mq. 1.920 circa e mc. 960 (Tav. 3/3).

L'area in questione sul quale insiste un vigneto, è posta in prossimità di un edificio residenziale; in considerazione che il proprietario in qualità di coltivatore diretto ha manifestato l'intenzione di non edificare sulla predetta area, si procede alla riclassificazione della stessa tra le aree agricole periurbane "Ep".

1.3 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Martino in Colle da zona B3° a zona Ppr per una superficie pari a circa mq. 865 e mc. 865 (centro esterno S. Martino in Colle).

L'area in questione è di pertinenza di un edificio residenziale posto a ridosso dell'insediamento storico di S. Martino in Colle; la particolare conformazione del lotto rende improbabile una edificazione autonoma per il rispetto delle distanze dai confini, per cui si procede alla riclassificazione dell'area in questione tra le zone a parco privato "Ppr".

1.4 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Fortunato della Collina da zona C2m a zona Ep per una superficie pari a mq. 2.550 e mc. 1.275 (centro esterno S. Fortunato della Collina).

Si tratta di un appezzamento di terreno retrostante un edificio residenziale facente parte di un più ampio comparto classificato tra le zone per nuovi insediamenti residenziali C2m per il quale i proprietari hanno richiesto il declassamento in quanto i proprietari non hanno raggiunto il 51% della superficie del valore catastale per la presentazione di un piano attuativo: pertanto si procede alla riclassificazione dell'area tra le aree agricole periurbane "Ep" in analogia alla classificazione presente nel lotto limitrofo.

1.5 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Fortunato della Collina da zona C2m a zona Ep per una superficie pari a mq. 1.775 e mc. 887,5 (centro esterno S. Fortunato della Collina).

Si tratta di un appezzamento di terreno retrostante un edificio residenziale facente parte di un più ampio comparto classificato tra le zone per nuovi insediamenti residenziali C2m per il quale i proprietari hanno richiesto il declassamento in quanto i proprietari non hanno raggiunto il 51% della superficie del valore catastale per la presentazione di un piano attuativo: pertanto si procede alla riclassificazione dell'area tra le aree agricole periurbane "Ep" in analogia alla classificazione presente nel lotto limitrofo.

1.6 Declassamento di un appezzamento di terreno posto in loc. Ferro di Cavallo da zona B6 a zona Ppr per una superficie pari a mq. 1.550 e mc. 4.650 (Tav. 2/3).

Trattasi di un ambito di pertinenza di un edificio residenziale caratterizzato dalla

presenza di alberature di pregio; pertanto si procede alla riclassificazione di detta area tra le zone a parco privato "Ppr".

2. RIPERIMETRAZIONE E/O DIVERSA CLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI

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

Si tratta quindi generalmente di un incremento delle aree su cui localizzare la volumetria consentita, di trasferimenti di volumetria molto contenuti da un lotto ad un altro, sempre in ambito della parte operativa del PRG.

2.1 Ampliamento di una zona "A" ricadente all'interno dell'insediamento storico n° 106 in località Murelli lungo la strada Tuderte.

Il Prg vigente prevede all'interno dell'insediamento storico n° 106 una zona "A" che comprende alcuni edifici di interesse storico; sul lato sud la predetta zona "A" non comprende un'annesso che ricade in zona agricola di rispetto "ER", in quanto la base cartografica del PRG non è aggiornata: pertanto con la presente variante si procede alla ridelimitazione della zona "A" ampliandola di mq. 725 in maniera da ricomprendere l'annesso all'interno di essa.

2.2 Ampliamento comparto B3* in località Castel del Piano senza incremento volumetrico (Tav. Q).

L'edificio realizzato all'interno di detto comparto risulta edificato al confine con la zonizzazione medesima nel lato confinante con la limitrofa zona a parco privato attrezzato "Ppra"; considerato che la proprietà si estende parzialmente nel limitrofo comparto Ppra, con la variante si procede alla riclassificazione di un'area pari a mq. 740 circa in maniera da migliorare l'utilizzo del lotto in questione anche per un possibile futuro ampliamento dell'edificio esistente. La modesta riduzione del limitrofo comparto Ppra non compromette la funzionalità di quest'ultimo che rimane inalterata.

2.3 Ampliamento comparto B3°* in località Castel del Piano senza incremento volumetrico (Tav. Q).

Nel comparto in questione posto lungo Via del Seminatore insiste un edificio residenziale; il resto della proprietà è classificato in parte area agricola periurbana "Ep", in parte viabilità di PRG ed in parte tra le aree a parcheggio pubblico "P". Con la variante viene ampliato il comparto B3°* per una superficie pari a mq. 560 circa fino a ricomprendere la parte del lotto classificata tra le aree "Ep" senza che comporti alcun incremento volumetrico: ciò al fine di poter sfruttare al meglio la residua volumetria a disposizione senza interferire con l'edificio esistente.

2.4 Delocalizzazione parziale di una volumetria residenziale "B5" posta in località Lacugnano (Tav.2/3) in un lotto di terreno posto in Via Settevalli (Tav. C).

Il vigente PRG individua un lotto di terreno in località Lacugnano della capacità edificatoria di circa mc. 1.163 ma che per le dimensioni e per le caratteristiche morfologiche si presenta di difficile attuazione. Il soggetto proprietario dell'area ha manifestato l'intenzione di delocalizzare detta volumetria in un lotto di terreno posto lungo via Settevalli.

Tale lotto della superficie di mq. 400 circa risulta prospiciente alla pubblica via ed è circondato da abitazioni esistenti; in considerazione delle caratteristiche del lotto sul quale viene ricollocata detta volumetria, si riduce la volumetria da trasferire a mc. 1.000.

Pertanto con la presente variante si procede a riclassificare:

- il lotto di terreno posto in località Lacugnano da zona "B5" a zona "Ppr" ;
- il lotto di terreno posto in località via Settevalli da zona "BO" a zona "B5*" accompagnata da una prescrizione particolare che fissa la volumetria consentita a mc. 1.000 e l'altezza massima a mt. 10,00.

2.5 Riclassificazione di un lotto di terreno con sovrastante edificio in loc. Castel del Piano da zona B3° a zona Spr senza incremento di volumetria (Tav. Q).

Nell'edificio in questione al piano terra è già presente un pubblico esercizio costituito da un bar e un'attività commerciale di edicola e ricevitoria; in considerazione della necessità di ampliare le attività presenti anche al piano primo, con la presente variante si riclassifica il lotto in questione tra le zone a servizi privati Spr con l'introduzione di una disposizione particolare che fissa la volumetria ammessa a quella esistente alla data di approvazione del vigente PRG.

2.6 Riclassificazione di un'area pertinenziale di un nucleo residenziale esistente già classificato zona B4, da fascia di igiene ambientale a zona B4 senza incremento volumetrico (Tav. Q).

La modifica consiste nell'ampliamento del lotto in questione, facente parte di un più ampio comparto B4, fino a comprendere l'area antistante il fabbricato classificata come fascia di igiene ambientale; contemporaneamente si procede a introdurre per il lotto in oggetto una disposizione particolare che fissa la volumetria ammessa a quella esistente alla data di approvazione del vigente PRG.

2.7 Ampliamento zona B3° in loc. Castel del Piano senza incremento volumetrico (Tav. Q).

Il lotto in oggetto è ubicato in prossimità del plesso scolastico ove ha sede la scuola elementare; con la variante si procede a rilocalizzare il parcheggio pubblico non attuato lungo la strada esistente, con un incremento di circa mq. 110 ed ampliare il lotto B3° senza incremento volumetrico, con l'introduzione di una disposizione particolare che fissa la volumetria ammessa

a quella esistente alla data di approvazione del vigente PRG. La riduzione di area a parco pubblico Ppu pari a circa mq. 620, non influisce sul dimensionamento dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 25.

2.8 Riclassificazione di un'area posta in loc. San Enea da zona C3m a zona BC3* (centro esterno S. Enea).

Trattasi di un comparto non attuato posto in adiacenza ad una zona ex-PEEP classificata Cn completamente attuata; con la presente variante si procede alla riclassificazione di detto comparto tra le zone BC3 con l'introduzione di una disposizione particolare che consente l'accesso al comparto medesimo dal viale esistente ricadente in zona agricola. Inoltre si procede a riclassificare delle rate di terreno poste a monte per una superficie pari a circa mq. 195 tra le zone di particolare interesse agricolo EA in analogia alla classificazione già presente nell'intorno.

2.9 Riclassificazione a zona parco privato di un lotto di terreno in loc. Pianello (centro esterno Pianello).

Si tratta dell'area pertinenziale di un fabbricato residenziale; pertanto si procede alla riclassificazione parziale dell'area B3, a zona a parco privato Ppr. La riduzione di area a parco pubblico Ppu pari a circa mq. 1.620, non influisce sul dimensionamento dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 39.

2.10 Ampliamento zona B4 in loc. Pianello senza incremento volumetrico (centro esterno Pianello).

Si tratta dell'area pertinenziale di un fabbricato residenziale; pertanto si procede all'ampliamento dell'area B4 senza incremento volumetrico, accompagnata dall'introduzione di una disposizione particolare che fissa la volumetria ammessa a quella esistente alla data di approvazione del vigente PRG. La riduzione di area a parco pubblico Ppu pari a circa mq. 2.020, non influisce sul dimensionamento dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 39.

2.11 Ridelimitazione dei comparti di ristrutturazione R7a e R7b in loc. Ponte Felcino.

Si tratta della ridelimitazione di due comparti di ristrutturazione con volumetria definita, in cui sono presenti edifici esistenti costituenti un unico organismo edilizio; con la variante si procede:

- ad ampliare il limite del comparto R7a in maniera da ricomprendere interamente l'edificio esistente;
- a traslare il comparto R7b in corrispondenza dell'anch'esso dell'edificio esistente;

-a riposizionare la zona Fd in corrispondenza della cabina ENEL esistente.

2.12 Ampliamento zona B3 in loc. Ponte Felcino senza incremento volumetrico (Tav. 1/3).

Si tratta dell'ampliamento di un lotto di terreno edificabile di superficie pari a circa mq. 630 fino a ricomprendere l'attuale porzione classificata Ep di superficie pari a circa mq.250, senza incremento volumetrico, accompagnato dall'introduzione di una disposizione particolare che fissa la volumetria ammessa a quella esistente ante variante.

2.13 Eliminazione della prescritta sagoma limite indicata nella cartografia di PRG, relativa ad un edificio produttivo già classificato D5(1), posto in via Settevalli (Tav. C)..

Il limite della sagoma limita indicata dal vigente PRG nella tav. C di Via Settevalli per il lotto in oggetto non tiene conto dell'edificio esistente e degli spazi esistenti adibiti a parcheggio; con la variante si procede pertanto ad eliminare detta indicazione grafica.

2.14 Modifica delle prescrizioni attuative (grafiche e normative) relative al comparto Ic posto lungo via Dottori in loc. S.Sisto (art. 106 del TUNA).

Fermo restando la potenzialità edificatoria consentita dal vigente PRG, si introduce la possibilità di insediare anche esercizi di vicinato nel settore alimentare (fino a 250mq. di superficie) e vengono eliminate le indicazioni grafiche e normative relative all'individuazione delle aree per standards a parcheggi pubblici "P" ed a verde pubblico "Ppu". Inoltre si riclassifica un'area antistante al comparto da fascia igiene ambientale a insediamento commerciale ed al contempo si elimina altresì dalla prescrizione particolare di cui all'art. 106 del TUNA la frase *"Le aree necessarie per la realizzazione del nodo stradale antistante al comparto sono cedute gratuitamente al Comune."* in quanto detto nodo stradale è stato realizzato e le rate di terreno in questione sono state escluse dalla realizzazione dello stesso.

2.15 Frazionamento di un comparto C1 in loc. Bagnaia (centro esterno Bagnaia).

Trattasi di un comparto per nuovi insediamenti residenziali parzialmente edificato; con la presente variante si procede a riclassificare i lotti di terreno interessati da edifici esistenti e della relativa corte pertinenziale, classificati dal vigente PRG in parte tra le zone C1 ed in parte come fascia di igiene ambientale, tra le zone residenziali di mantenimento "Bo". Per il comparto C1 si introduce la seguente disposizione particolare: *"Anche ai fini della sicurezza stradale della strada Bagnaia Pilonico Materno, dovrà essere garantita, ove richiesta, l'accessibilità ai limitrofi lotti classificati "Bo" dalla viabilità interna della lottizzazione nonché l'allaccio alla linea fognaria."*

- 2.16 Riclassificazione di una zona C4 a zona di mantenimento Bo, ubicata lungo Via Tassi in loc. Elce.

Si tratta di un'incongruenza della classificazione prevista fin dal previgente PRG, in quanto trattasi di un'area già edificata sin dalla fine degli anni sessanta; in considerazione che la volumetria esistente è di gran lunga maggiore di quella ammessa nella predetta zona C4, si riclassifica detta area tra le zone di mantenimento BO.

- 2.17 Ampliamento zona B3° in loc. Castel del Piano, senza incremento volumetrico.

Il vigente PRG classifica due lotti di terreno edificati in parte tra le zone residenziali B3° ed in parte tra le aree agricole periurbane "Ep": con la presente variante si procede a classificare come zona B3° i lotti di proprietà, introducendo una disposizione particolare che fissa la volumetria ammessa a quella consentita ante variante.

- 2.18 Riclassificazione parziale di una zona C3s e ridelimitazione di una zona C3m ubicate in loc. Colombella (centro esterno Colombella).

Il PRG vigente individua alcuni edifici esistenti all'interno di due comparti C3s e C3m la cui attuazione è prevista tramite piano attuativo; la presenza di edifici esistenti impedisce l'attuazione di tali comparti per cui si procede:

- alla riclassificazione dell'edificio e della sua area di pertinenza attualmente classificate in parte B4 ed in parte C3m, tra le zone B4** accompagnata dall'introduzione di una disposizione particolare che fissa la volumetria ammessa consentita a quella consentita ante variante al PRG;
- alla riclassificazione di due edifici e delle aree di pertinenza attualmente classificate come zona C3s, tra le zone Boo accompagnata dall'integrazione di una disposizione particolare che fissa la volumetria ammessa consentita a quella attualmente esistente.

- 2.19 Riperimetrazione della zona Ac.fi 4 posta in loc. Ponte della Pietra (Tav. C e Ac.fi n.4) e modifica alla prescrizione particolare di cui all'art. 60 del TUNA.

L'Acfi 4 è localizzata in località Settevalli tra la Via Fiesole e la strada Ponte della Pietra - San Vetturino.

Nel Piano attuale la SUC per l'attuazione ordinaria è di 9.500 mq, mentre quella per l'attuazione concertata è pari a 28.350 mq. La realizzazione della attuazione concertata comporta l'acquisizione e la realizzazione della sovrastante zona PPU pari a circa 45.000 mq.

La modifica proposta è finalizzata a definire una migliore distribuzione delle volumetrie previste con una tipologia più consona al contesto urbanistico ed all'obbligo della realizzazione delle aree a parco pubblico sin dalla fase della attuazione ordinaria.

La variante che non implica alcun incremento volumetrico riguarda:

- Riperimetrazione della zona Acfi inglobando la zona PPU sovrastante;
- Riconfigurazione delle tipologie edilizie nella parte alta del comparto, da tipologia in linea ad una tipologia a schiera articolate attorno ad una corte interna;
- Acquisizione e realizzazione delle aree destinate a parco pubblico sin dalla fase della attuazione concertata, con una diminuzione di circa 2.000 mq. rispetto alle previsioni del PRG vigente;
- Modifica del mix funzionale ammesso.

La proposta di modifica si ritiene migliorativa rispetto alla previsione attuale in quanto contempla un assetto urbano più consono alle caratteristiche dei luoghi e garantisce l'acquisizione di ampie aree pubbliche sin dalla fase della attuazione ordinaria. Il contenuto decremento delle aree a PPU può essere accettato in quanto il conteggio degli standards a verde per la UUT n. 13, cui appartiene l'Acfi 4, rileva un surplus di circa mq. 23.900 rispetto allo standards minimo di legge.

2.20 Eliminazione della disposizione particolare indicata all'art.89 del TUNA relativa ad un comparto C1* posto in loc. Pieve Pagliaccia.

La modifica proposta interessa il comparto C1* individuato dal PRG parte operativa nel centro esterno di Bosco-Pieve Pagliaccia-Colombella Farneto, i cui interventi edificatori sono subordinati all'adeguamento del tratto di viabilità (individuata dal PRG) della strada esistente che si sviluppa parallelamente lungo il comparto medesimo. Tale condizione tuttavia, come risulta evidenziato da apposita istanza pervenuta, risulta di difficile attuazione in quanto legata alla natura patrimoniale delle aree interessate dalle suddette previsioni urbanistiche (zona C1* e viabilità di PRG) costituita da diverse proprietà, alcune delle quali non hanno mostrato alcun interesse a concorrere al perseguimento di quanto prescritto dalla disposizione particolare in oggetto. Ritenuto pertanto che l'eliminazione del sopradetto adeguamento stradale non pregiudica l'assetto urbanistico della zona in termini di attuazione degli interventi ammessi vista la possibilità d'accesso a detta previsione fornita dalla contestuale presenza della strada denominata "Colombella Alta", si procede alla modifica nei termini sopra descritti.

3. RICONFIGURAZIONE DI AREE A STANDARDS E PER INFRASTRUTTURE

Il PRG prevede importanti aree a standards di proprietà privata sulle quali insistono immobili con destinazione residenziale; pertanto in ragione della presenza di detti immobili tali comparti risultano di difficile attuazione.

Gran parte delle modifiche proposte riguardano modifiche della classificazione di aree private su cui insistono beni immobili, da Ppu a Ppr o a zone agricole.

3.1 Riclassificazione di un lotto di terreno in località S. Martino in Colle da zona Ppu a zona Ppr (centro esterno di S. Martino in Colle).

Trattasi di un'area non edificata posta a ridosso di un comparto di ristrutturazione R(12) facente parte di un'ampia zona Ppu non attuata; la sottrazione di area a Ppu pari a mq. 1.510 circa non incide sul dimensionamento minimo richiesto per l'UUT n° 46 di riferimento.

3.2 Riclassificazione di un edificio residenziale e della relativa corte pertinenziale posti in località Bagnaia, da zona Ppu a zona Ppr (centro esterno di Bagnaia).

L'edificio esistente è stato regolarmente autorizzato con Permesso a Costruire ed Autorizzazione Ambientale n. 714 del 1994, in base al previgente PRG che classificava l'area tra le zone residenziali di completamento "B4"; il mancato aggiornamento della base cartografica del nuovo PRG ha indotto l'Amministrazione a riclassificare tale area tra le zone Ppu in ampliamento al più vasto comparto presente nell'intorno; con la presente variante in considerazione che tale edificio è collocato a ridosso dell'insediamento di interesse storico n° 172 di Bagnaia si procede a riclassificare il medesimo unitamente alla corte pertinenziale tra le aree a parco privato "Ppr". La sottrazione di area a Ppu pari a mq. 830 circa non incide sul dimensionamento minimo richiesto per l'UUT n° 52 di riferimento.

3.3 Eliminazione di un tratto terminale di una viabilità in località Strozzeapponi (Tav. Q).

La modifica consiste nella riclassificazione del tratto terminale di una viabilità di PRG che termina con una racchetta: parte di quest'ultima appartiene ad altra proprietà che non vanta alcun diritto di passaggio sulla viabilità in questione; pertanto si procede a riclassificare parte della parte terminale della viabilità tra le zone R13 in ampliamento al comparto contermini. La modifica comporta un modesto incremento volumetrico pari a circa mc. 125 che per il rispetto del dimensionamento del PRG previsto per le zone

residenziali, parte strutturale, è compensato da riduzioni effettuate con precedenti varianti al PRG.

- 3.4 Riclassificazione di una rata di terreno in località S. Lucia in cui insiste un manufatto condonato, da zona Spu a zona B4 (Tav. 2/3).

Nella rata di terreno in oggetto di superficie pari a mq. 100, è stato realizzato un manufatto adibito ad autorimessa (autorizzato con concessione edilizia in sanatoria prot. N. 1806/1986); lo stesso fa parte di un più ampio comparto classificato "Spu" ove è stato realizzato un plesso scolastico. Con la presente variante si procede alla riclassificazione della rata di terreno in oggetto tra le zone B4 in analogia alla classificazione presente in ampliamento al comparto limitrofo.

- 3.5 Ampliamento di un comparto B4 in località S. Sabina senza incremento volumetrico (Tav. 3/3).

Trattasi di un'area ricadente in un più vasto comparto edificatorio prevalentemente residenziale "B4", già previsto dal previgente PRG, quasi totalmente edificato. L'area di proprietà esprime una potenzialità edificatoria residua: con la variante in oggetto si procede ad individuare l'area di proprietà tra le zone "B4*" in ampliamento al limitrofo comparto (foglio n. 263 part. 2073-2075-2079-234-2081-2045), riclassificando un'area "Fe*" di superficie pari a circa mq. 1.660 (foglio n. 263 particelle 2044-1593/parte); conseguentemente con una prescrizione particolare da introdurre all'art. 88, si stabilisce che ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria l'area da prendere in considerazione è quella risultante dalla perimetrazione del comparto "B4" ante variante. La riduzione della superficie classificata Fe* non incide sulla funzionalità del comparto in quanto di modesta entità e posta ai margini dello stesso.

- 3.6 Riclassificazione delle aree di pertinenza di un edificio residenziale posto in località S. Sisto già classificato "B6", da zona Spu a zona B6* senza incremento volumetrico (Tav. 3/3).

Trattasi di un'area di pertinenza di un edificio residenziale; tali rate di terreno sono marginali al più vasto comparto Spu in cui sono stati realizzati gli uffici decentrati comunali, il teatro, il centro civico, la bibliomediateca ed il centro per la salute. La riduzione di area a servizi pubblici Spu pari a circa mq. 485, non influisce sul dimensionamento dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 28, né sulla funzionalità del comparto residuale.

- 3.7 Riclassificazione di un compendio immobiliare posto in località Ponte Felcino da zona Ppu a zona a parco privato "Ppr" (Tav. 1/3).

Si tratta di un complesso immobiliare costituito da due edifici di civile abitazione e alcuni annessi: con la variante si procede alla riclassificazione

degli edifici e delle aree di pertinenza per una superficie di circa mq. 12.075 da zona Ppu a zona a parco privato "Ppr". La riduzione di area a parco pubblico Ppu pari a circa mq. 12.075, non influisce sul dimensionamento dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 20, né sulla funzionalità del comparto residuale.

3.8 Ampliamento di una zona "ER" ricadente all'interno dell'insediamento storico n° 200 in loc. San Enea.

Il Prg vigente prevede all'interno dell'insediamento storico di S. Enea una previsione di PRG non attuata ricadente all'interno di una corte pertinenziale recintata ad un fabbricato residenziale; pertanto si procede a:

- riclassificare l'area in questione da parcheggio pubblico "P" a zona agricola di rispetto "ER" in ampliamento alla zonizzazione presente nell'intorno;
- rilocalizzare la previsione a parcheggio pubblico in un'area classificata Ppu di pari superficie, posta di fronte alla chiesa parrocchiale in ampliamento ad un'area già classificata a parcheggio pubblico.

La riduzione di area a parco pubblico Ppu pari a circa mq. 1.315, non influisce sul dimensionamento dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 47, né sulla funzionalità del comparto residuale.

3.9 Riclassificazione delle aree di pertinenza di un edificio residenziale già classificato "Cn" in loc. Lacugnano, da zona Ppu ed Fd a zona Ppr (Tav. 2/3).

Trattasi di un'area di pertinenza ad un fabbricato residenziale: la sottrazione di area a parco pubblico "Ppu" pari a circa mq. 15.946, non influisce sullo standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 29, né sulla funzionalità del comparto residuale, così come la sottrazione di area per parchi urbani e territoriali "Fd" pari a circa mq. 2.202, non influisce sul dimensionamento dello standard territoriale minimo previsto dal PRG vigente.

3.10 Modifica di un tratto di viabilità di PRG in loc. Castel del Piano (Tav. Q).

Trattasi del riposizionamento del tratto finale di Via Stroz Zacapponi, tra il civ. 187 e il civ. 199, sul sedime della viabilità esistente; la rata di terreno classificata dal vigente PRG come viabilità, viene riclassificata tra le zone B4 in ampliamento al comparto contermine.

3.11 Riclassificazione di una rata di terreno in loc. S.Sabina, da zona a parcheggio pubblico P a zona B3 senza incremento volumetrico (Tav. 2/3).

Si tratta dell'ampliamento di un lotto di terreno "B3" della superficie di circa mq.1.840 con potenzialità edificatoria di mc. 1.380 con l'introduzione di una disposizione particolare che subordina gli interventi edilizi, alla previa cessione gratuita di un'area pari a circa mq. 650, classificata tra le aree a parcheggio pubblico "P". La riduzione di area a parcheggio pubblico "P", non influisce sulla funzionalità del comparto residuale, ma sul dimensionamento

dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 27, per cui come consentito dall'art. 16 del TUNA, il relativo deficit dovrà essere compensato con le UUT limitrofe.

- 3.12 Riclassificazione di un lotto di terreno con sovrastante edificio residenziale in loc. Prepo, da Ppu zona Ppr (Tav. 2/3).

Si tratta di un edificio residenziale e un annesso con relativa corte pertinenziale: con la variante si procede alla riclassificazione della predetta area per una superficie di circa mq. 4.365 da zona Ppu a zona a parco privato "Ppr". La riduzione di area a parco pubblico Ppu, non influisce sul dimensionamento dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 12, né sulla funzionalità del comparto residuale.

- 3.13 Riclassificazione di un'area ubicata in loc. San Fortunato della Collina, da parcheggio pubblico P a C3°m senza incremento volumetrico (centro esterno S. Fortunato della Collina).

Trattasi della previsione di un parcheggio pubblico non attuato per una superficie pari a circa mq. 890; con la variante si procede alla riclassificazione dello stesso tra le zone C3°m, in ampliamento al più ampio comparto presente nell'intorno ed alla introduzione all'art. 90 di una disposizione particolare per lo stesso comparto che fissa la volumetria ammessa a quella risultante dalle previsioni del PRG approvato con D.C.C. n° 83 del 24/06/2002. La riduzione di area a parco pubblico Ppu, non influisce sulla funzionalità del comparto residuale, ma sul dimensionamento dello standard minimo richiesto per l'UUT di riferimento n° 45, per cui come consentito dall'art. 16 del TUNA, il relativo deficit dovrà essere compensato con le UUT limitrofe.

- 3.14 Modifica relativa allo spostamento dell'accesso ad un'area destinata a parcheggio pubblico P ubicato in via Fonti Coperte (Tav. P/2).

Trattasi del riposizionamento dell'indicazione di accesso esistente al parcheggio.

- 3.15 Ampliamento area Ppu in loc. Ponte Pattoli (centro esterno Ponte Pattoli).

Trattasi del modesto ampliamento dell'area a parco pubblico esistente, ove è stato realizzato il complesso sportivo di Ponte Pattoli, per la realizzazione di una viabilità interna al servizio del complesso sportivo medesimo.

- 3.16 Ampliamento di una zona Ppr posta lungo la via Costa di Prepo con cessione di aree destinate a viabilità di PRG (Tav. 2/3).

Si tratta dell'ampliamento di un comparto a parco privato "Ppr" accompagnato dall'introduzione di una disposizione particolare che subordina gli interventi edilizi, all'obbligo di cessione gratuita delle aree di proprietà classificate viabilità di PRG prospicienti il medesimo comparto.

- 3.17 Ampliamento di una zona Ppr posta in località S. Sisto (Tav. 2/3).

Si tratta dell'ampliamento per circa mq. 11.000 di un comparto Ppr esistente, in cui insistono n.3 edifici per consentire un'adeguata eventuale rilocalizzazione degli stessi all'interno del medesimo comparto.

3.18 Riclassificazione di un lotto di terreno con sovrastante edificio residenziale in loc. Ponte S.Giovanni, da Ppu/A zona Bo.

Il vigente PRG – parte operativa individua al margine nord est dell'Ac.fi 11 di Ponte S.Giovanni un'area Ppu/A prospiciente la viabilità d'ingresso al comparto di riqualificazione urbana (Ac.fi 11) ed il ponte collegante il quartiere con la zona della Valtiera. La presenza di un compendio costituito da residenze private e relativa area pertinenziale, legata alla manifestata volontà da parte dei proprietari volta al mantenimento dell'uso residenziale dell'edificio esistente e quindi ad un suo utilizzo secondo la destinazione residenziale posseduta dall'immobile, attribuisce all'area in oggetto caratteristiche urbanistiche più riconducibili a quelle delle zone residenziali di mantenimento Bo riconosciute dallo stesso PRG in situazioni analoghe, che non a quelle, invece, della zona Ppu/A definite ai sensi dell'art. 123 del TUNA. Ritenuto pertanto idoneo, per le ragioni sopra rappresentate, riclassificare la stessa come zona "Bo" in quanto più rispondente allo stato dei luoghi, si procede a modificare la cartografia di riferimento Tav.B1 nei termini descritti, riclassificando altresì tra le fasce di igiene ambientale l'area interposta tra il compendio di cui trattasi e l'ambito viario su cui insiste l'attuale rotatoria stradale.

4. Modifiche normative al TUNA

4.1 Introduzione disposizione particolare per l'Ac.fi n. 9 posta in località Pallotta (integrazione art. 60).

La norma transitoria prevista dal PRG per le zone Ac.fi in assenza di piano attuativo ammette unicamente il recupero degli edifici esistenti, per il quale non è ammessa espressamente la demolizione, con gli interventi di cui alle lett. a,b,c,d dell'art. 31 della L. 457/78, solo per l'insediamento di servizi a livello urbano-territoriale (SUT) entro i limiti percentuali max. previsti per ogni singola area. Vista la difficoltà di approntare le operazioni di ristrutturazione urbanistica del comparto in questione, in quanto gli immobili in esso ricadenti sono in parte interessati da attività in essere (esercizi commerciali "Self" e "Mobili Lupparelli", deposito mezzi "Gesenu") ed in parte non sono utilizzati (ex segreterie universitarie studenti ed altre porzioni dell'ex-officine FIAT), si ritiene opportuno modificare la norma dell'Ac.fi n° 9, consentendo interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento delle

volumetrie esistenti. La modifica è così definita: “Per l’Ac.fi n. 9, in deroga a quanto stabilito nelle disposizioni del presente articolo per la fase transitoria, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a),b),c),d),g) dell’art. 3 comma 1 della L.R. 1/2004 con le destinazioni d’uso ammesse per le zone Spr.”

4.2 Integrazione disposizione normativa per il comparto di ristrutturazione “R33” in loc. Fontivegge (art.93 del TUNA).

La normativa attuale, in assenza di interventi di ristrutturazione urbanistica, consente unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti. Questo ha inibito il recupero dei singoli manufatti esistenti e non ha agevolato forme di accordo tra privati per riqualificare l’area. Vista la difficoltà nell’applicazione della norma, con la presente variante si permette in assenza di ristrutturazione urbanistica il cambio di destinazione d’uso con le destinazioni ammesse in via generale per le zone Spr, senza beneficiare degli incrementi volumetrici stabiliti per le zone di ristrutturazione.

4.3 Integrazione alle destinazioni d’uso previste in via generale dall’art. 88 del TUNA per le zone di completamento B.

La disciplina vigente prevede tra le destinazioni d’uso extraresidenziali ammesse, la possibilità di insediare in percentuale variabile in base alla zona di appartenenza, anche esercizi commerciali di vicinato; con la presente variante si implementa tale possibilità ammettendo anche gli esercizi commerciali di media struttura inferiore fino a mq. 900 (M1).

4.4 Modifica della disposizione particolare relativa al comparto Sg* ubicato in loc. Monte Morcino (art. 103 del TUNA).

Si elimina la limitazione prevista dal PRG vigente ammettendo anche la possibilità di insediare le ulteriori destinazioni d’uso compatibili previste in via generale, al punto 2 dell’art. 103 con le limitazioni previste, quali sedi di imprese finanziarie, uffici privati, esercizi di ristorazione, esercizi alberghieri, servizi ricreativi e per il benessere fisico, laboratori artigianali.

4.5 Introduzione disposizione particolare per il comparto Ppra posto in località Ponte Pattoli (integrazione art. 125 e modifica centro esterno di Ponte Pattoli).

In considerazione che la residua potenzialità edificatoria dell’area può essere realizzata solo in sopraelevazione in quanto gli spazi esterni sono occupati dalle attrezzature sportive esistenti, con la presente variante si propone per il comparto in questione, di elevare l’altezza massima consentita in via generale dall’art. 125, da mt. 4,50 a mt. 6,50. Pertanto oltre ad inserire un asterisco nel comparto Ppra (centro esterno di Ponte Pattoli in scala 1:5.000), si procede ad integrare le disposizioni particolari di cui all’art. 125 come di seguito: “Nel

comparto Ppra* posto in località Ponte Pattoli l'altezza max. consentita è pari a mt. 6,50.”

- 4.6 Introduzione disposizione normativa all'art. 104 del TUNA al fine di ammettere tra le destinazioni d'uso previste, l'attività ricettiva extralberghiera.

Da un'analisi mirata dell'art. 104 del TUNA si è evidenziato che se, da un lato, l'ammissibilità dell'attività ricettiva extralberghiera risulti già prevista in alcune disposizioni particolari contenute nell'articolo medesimo, dall'altro, essa non è esplicitamente indicata fra le destinazioni d'uso ammesse in via generale ove, viceversa, non esistono espresse ragioni per non consentire tale ammissibilità. Si rende pertanto opportuno procedere all'integrazione dell'art. 104 nei termini descritti.

- 4.7 Integrazione disposizione normativa per il comparto IR in loc. Castel del Piano (art. 108 del TUNA).

Nella gamma delle destinazioni d'uso compatibili previste dall'ambito di appartenenza dell'insediamento ricettivo in oggetto di cui all'art. 13 del TUNA, si procede ad implementare le disposizioni particolari di cui all'art. 108 ammettendo per detto comparto la possibilità di insediare destinazioni d'uso residenziali fino ad un massimo del 20% della volumetria ammessa.

- 4.8 Integrazione disposizione normativa per il comparto edificatorio CE23 in loc. Castel del Piano (art. 94 del TUNA).

Per consentire una maggiore flessibilità nell'allocazione delle destinazioni d'uso extraresidenziali ammesse dal vigente PRG per il comparto in questione, si elimina dalla disposizione particolare la frase dopo edifici isolati: *“con destinazione residenziale;al piano terra è ammessa la destinazione commerciale”*, mentre si inserisce la possibilità di consentire destinazioni d'uso extraresidenziali ammesse dall'art. 89 del TUNA, nella percentuale del 35% sulla SUC consentita.

- 4.9 Monetizzazione standards per residenze.

Il Regolamento Regionale n.7 del 2010 ha definito la nuova disciplina della dotazione di standards (dotazioni territoriali funzionali minime) a cui devono attenersi gli strumenti urbanistici. Le norme del RR 7/2010 sono direttamente vigenti fatta eccezione per i casi previsti all'art. 25 comma 2. Il Regolamento, inoltre all'art. 14 stabilisce *“le modalità per la definizione e monetizzazione delle dotazioni territoriali e funzionali”*. In particolare stabilisce che: *“Il PRG parte operativa (..) stabilisce, per le dotazioni e funzionali previste per gli insediamenti residenziali, i casi e le modalità in cui:*

- a) *le aree possono essere reperite in tutto o in parte anche all'esterno dei comparti residenziali in aree classificate dal PRG per attrezzature per e servizi;*

- b) *il corrispettivo valore delle aree di cui all'art.11 comma 1, lett. a) e b) può essere, in tutto o in parte, monetizzato, in alternativa alla loro sistemazione e cessione o in alternativa alla sola cessione, definendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree oggetto di intervento (..);*
- c) *la superfici per dotazioni territoriali e funzionali di cui all'art.11, commi 1 e 2, qualora non raggiungano dimensioni funzionali o non garantiscano localizzazioni idonee per assicurare un corretto assetto urbano e territoriale, possono essere monetizzate come previsto al comma 4."*

In sostanza in materia di monetizzazione, in maniera non pienamente comprensibile, il RR prescrive che i comuni stabiliscono i criteri per la monetizzazione nell'ambito del PRG parte operativa per quanto concerne gli insediamenti residenziali; nel regolamento edilizio per quanto concerne tutte le altre tipologie di insediamenti."

Su tali presupposti vengono apportate alcune modifiche agli artt. 147 "parcheggi nelle zone residenziali e standards di parcheggi e verde al servizio delle attività commerciali, direzionali e produttive e turistiche" e 147 bis "reperimento standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali" del Tuna.

L'art. 147 viene sostanzialmente eliminato in quanto gran parte delle disposizione sono superate, inserendo un nuovo comma che così recita "Le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti sono normate al titolo III del Regolamento Regionale 7 del 25 marzo 2010. L'art. 25 comma 2 dello stesso regolamento regionale stabilisce i casi in cui si applicano le normative previgenti in materia di quantificazione degli standards urbanistici." Resta ferma: a) la disposizione che prescrive che per i cambi di destinazione d'uso deve comunque essere garantito il rispetto degli standards, facendo salvi i casi di monetizzazione previsti dal Regolamento regionale o dal TUNA, b) gli standards da prevedere per i locali multisala che non sono definiti nel RR7/2010.

L'art. 147 bis entra nel merito delle modalità di monetizzazione o sostituzione degli standards degli insediamenti residenziali. Vengono sostanzialmente confermati i commi 1 e 2, in quanto soddisfano quanto richiesto dalle lettere a) e b) del comma 1 del scritto art. 14 del RR 7/2010. Vengono aggiunti due commi, riguardanti le possibilità di monetizzazione per gli insediamenti residenziali.

Il principio base è che la monetizzazione degli standard per parcheggi deve essere una eccezione in quanto uno dei problemi della città è la carenza di adeguati spazi di sosta.

In sostanza viene ammessa la monetizzazione qualora la richiesta di standards sia inferiore a mq 500 e qualora sia verificata l'esistenza di adeguati spazi per la sosta ad una distanza di mt 400 dal confine dell'area di intervento.

Per i progetti di ristrutturazione urbanistica, che l'amministrazione tende ad incentivare al fine di limitare ulteriore consumo di suolo, e che possono ricadere in parti di città densamente edificata in cui risulta oggettivamente problematico il reperimento degli standards per parcheggi o verde, è ammessa la monetizzazione fino al 50% degli standards di cui all'art.11 comma 1, lett c) e d) del RR 7/2010, purchè sia verificata l'esistenza di adeguati spazi per parcheggi e verde pubblici alla distanza di 400 mt dal confine dell'area di intervento. E' ammessa altresì la realizzazione parziale o per intero dei suddetti standards su aree esterne l'area di intervento fino ad una distanza di mt.400 dal confine della stessa.

4.10 Integrazione disposizione normativa all'art. 72 del TUNA.

All'art. 72 del TUNA la normativa integrante la parte operativa che disciplina gli interventi ammessi con permesso di costruire nelle singole aree classificate a Parco campagna urbano viene integrata con una disposizione che stabilisce la possibilità di realizzare in via autonoma nuovi impianti sportivi destinati all'equitazione, bocce e tennis esclusivamente nelle aree adiacenti a percorsi ciclo-pedonali realizzati dal Comune.

Si tratta di una disposizione particolare che riguarda pertanto soltanto una limitata estensione delle aree destinate dal PRG a Parco campagna urbano, mantenendo intatta la disposizione di carattere generale che stabilisce più complesse modalità di attuazione per la realizzazione di attività sportive all'aperto e basso impatto in tutte le aree classificate a PCU, espressamente finalizzate alla salvaguardia della componente agricola che caratterizza questa importante componente territoriale.

Nel breve e medio periodo, tale possibilità - che viene ora prevista con la presente modifica normativa - potrà infatti concretizzarsi esclusivamente nel tratto di PCU compreso tra Pian di Massiano e Centova, ove è in corso di realizzazione a cura del Comune il progetto denominato Bike-sharing.

Com'è noto, detto progetto prevede la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale (dotato di stazioni per la sosta e la ricarica elettrica delle biciclette a pedalata assistita) che va ad implementare i percorsi già esistenti nell'area di Pian di Massiano e nel parco Chico Mendez, mettendo in diretto collegamento la più grande area sportiva e per il tempo libero del territorio comunale con due stazioni del Minimetrorò, con il polo universitario di Ingegneria, con l'Istituto tecnico Aldo Capitini ed il centro d'intrattenimento denominato Borgonovo ove ha peraltro sede un qualificato centro fitness all'interno del quale si svolgono numerose attività sportive al coperto.

In altri termini, si riconosce in modo più esplicito che il tratto di PCU in questione ha ormai assunto la vocazione di "zona di espansione" dell'area sportiva di Pian di Massiano, ancorché limitatamente ad impianti ed attività a basso impatto paesaggistico.

COMUNE DI PERUGIA

**Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia
U.O. Urbanistica**

TESTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Variante al PRG parte operativa

**PER LIMITATE MODIFICHE DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE AREE A
STANDARDS E DI ALCUNI ARTICOLI DEL TUNA, SENZA INCREMENTO DI
EDIFICABILITA'**

Modificato a seguito delle
controdeduzioni alle osservazioni

(stralcio)

N.B.: le parti in grassetto indicano gli articoli oggetto di modifica.

<p>Parte Prima</p> <p>GENERALITA'</p>
--

CAPO I : ELEMENTI COSTITUTIVI DEL NUOVO PRG

- art.1 Parte strutturale
- art.2 Parte operativa
- art.3 Testo unico norme di attuazione (TUNA)

CAPO II : ARTICOLAZIONI PIANIFICATORIE DEL TERRITORIO

- art.4 Unità di paesaggio
- art.5 Insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori
- art.7 Territorio extraurbano

<p>Parte Seconda</p> <p>DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO</p>
--

TITOLO I - CARATTERI STRUTTURALI DEGLI INSEDIAMENTI

- art.8 Generalità
- art.9 Ambito del centro storico urbano (capoluogo)
- art.10 Ambiti prevalentemente residenziali di mantenimento e saturazione
- art.11 Ambiti prevalentemente residenziali di nuova urbanizzazione
- art.12 Ambiti per insediamenti terziario-direzionali
- art.13 Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive, di mantenimento e saturazione
- art.14 Ambiti per attività commerciali, ricettive e produttive, di nuova urbanizzazione
- art.15 Ambiti per attrezzature di interesse generale
- art.16 Requisiti quali-quantitativi degli insediamenti

TITOLO II - USI E VINCOLI STRUTTURALI

- art.17 Generalità

CAPO I : PAESAGGIO E AMBIENTE

- art.18 Area Montana del Tezio e Area Fluviale del Tevere
- art.19 Ambiti di riserva naturale RN
- art.20 Ambiti di protezione AP
- art.21 Ambiti di promozione economica e sociale APES

art.21 bis	Ambiti di promozione economico-turistica APET
art.22	Ambito di riordino urbanistico e risanamento ambientale RURA, RU
art.23	Ambiti di interesse paesaggistico, ambientale e storico AIPAS
art.24	Aree agricole di elevato valore paesaggistico e ambientale EPA
art.25	Insedimenti turistici con rilevanza paesaggistico-ambientale It
art.26	Itinerari naturalistici

CAPO II : AREE BOScate E MACCHIE ARBOREE

art.27	Boschi B, e Boschi di particolare interesse ambientale Ba
art.28	Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse Br
art.29	Aree di riforestazione R, Re

CAPO III : ZONE AGRICOLE

art.30	Disposizioni generali
art.31	Aree di particolare interesse agricolo EA (di pianura e di collina)
art.32	Aree agricole EB
art.33	Annessi agricoli
art.34	Serre
art.35	Disposizioni per l'attività ricettiva in zona agricola
art.36	Miglioramenti fondiari
art.37	Laghetti ed invasi irrigui
art.38	Edifici ed impianti per attività agro-zootecnica
art.39	Vincolo di asservimento

CAPO IV : INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

art.40	Generalità
art.41	Zone con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale A
art.42	Zone di completamento e riqualificazione BA
art.43	Zone agricole di rispetto ER

CAPO V : BENI INDIVIDUI SPARSI

art.44	Disposizioni generali
art.45	Edifici di pregio architettonico
art.46	Edifici di interesse tipologico
art.47	Edifici da ripristinare e valorizzare
art.48	Edifici da riqualificare
art.49	Ruderi e ritrovamenti
art.50	Tutela della viabilità rurale storica
art.51	Disciplina delle destinazioni d'uso

CAPO VI : INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

art.52	Aeroporti ed eliporti
art.53	Zone ferroviarie
art.54	Trasporti in sede propria
art.55	Terminal bus
art.56	Trasporto merci
art.57	Viabilità e classificazione delle strade

- art.58 Ambiti per la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità
- art.58 bis Ambiti per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di rilevante interesse pubblico
- art.58 ter Realizzazione di marciapiedi in strade esistenti
- art.58 quater Tipologia e geometria dei nodi viari

CAPO VII : ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- art.58quinquies Caratteri strutturali delle zone di trasformazione urbanistica
- art.59 Aree trasformabili del Centro Storico At.Cs
- art.60 Aree centrali a funzione integrata Ac.fi**
- art.61 Aree esterne di riqualificazione Ae.r
- art.62 Aree di intervento coordinato con il minimetrò Ai.c

CAPO VIII : ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

- art.62 bis Individuazione strutturale delle zone per attrezzature di interesse generale.
- art.63 Aree per grandi infrastrutture per parcheggio Fa
- art.64 Aree per l'istruzione superiore ed universitaria Fbs, Fbu
- art.65 Aree per la salute e l'assistenza Fc
- art.66 Aree per parchi urbani e territoriali Fd
- art.67 Aree per attrezzature per lo sport Fe
- art.68 Aree per infrastrutture ed attrezzature tecniche Ff
- art.69 Zone cimiteriali, pozzi e sorgenti

CAPO IX : SPAZI APERTI URBANI

- art.70 Aree agricole urbane di elevato valore paesaggistico e ambientale EpaU
- art.71 Corridoi di rinaturazione B, Ba, Cr
- art.72 Parco campagna urbano Pcu**
- art.73 Aree agricole periurbane Ep

CAPO X : INSEDIAMENTI SPARSI E ATTIVITA' SPECIALI

- art.74 Norma di rinvio
- art.75 Aree per impianti a rischio di incidente rilevante Dir
- art.76 Attività estrattiva e attività di reinserimento ambientale

TITOLO III - DIRETTIVE ED INDIRIZZI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I : DIRETTIVE PER LA PARTE OPERATIVA E PER I PIANI ATTUATIVI

- art.77 Parametri ecologici e di verifica per l'attuazione del PRG
- art.78 Zoning geologico-tecnico
- art.78 bis Interventi in aree a rischio geologico

CAPO II : CRITERI DI INDIRIZZO PER I PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

- art.79 Piani di Zona 167
- art.80 Piano urbano del traffico
- art.81 Forestazione urbana

Parte terza

**DISCIPLINA OPERATIVA DEGLI INSEDIAMENTI URBANI E PERIURBANI,
CENTRI ESTERNI E INSEDIAMENTI MINORI**

TITOLO I : INSEDIAMENTI ED ATTIVITA'

CAPO I : CENTRO STORICO DI PERUGIA

- art.82 Classificazione degli edifici
art.83 Interventi ammessi
art.84 Specificazione delle categorie di intervento per gli edifici ricadenti nel Centro Storico
art.85 Disciplina delle destinazioni d'uso degli edifici
art.86 Aree non edificate

CAPO II : NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- art.87 Zone residenziali di mantenimento Bo
art.88 Zone di completamento B
art.88 bis Zone di completamento BC
art.89 Zone per nuovi insediamenti residenziali C
art.90 Zone per nuovi insediamenti di margine Cm
art.91 Zone per nuovi insediamenti e servizi pubblici Cs

CAPO III : NORME SPECIALI

- art.92 Zone Bn e Cn
art.93 Zone di Ristrutturazione R
art.94 Comparti edificatori residenziali CE
art.95 Zone residenziali unitarie ZR
art.96 Edifici isolati Is
art.97 Disposizioni particolari per il quartiere di Montegrillo
art.98 Disposizioni particolari per le zone di Fontivegge e Bellocchio
art.99 Zona direzionale di via Palermo
art.100 Disposizioni particolari per le aree limitrofe al Centro Storico
art.101 Zone di recupero 457/78
art.102 Programmi urbani complessi

CAPO IV : ATTIVITA' TERZIARIO-DIREZIONALI

- art.103 Zone per servizi generali Sg**
art.104 Zone per servizi di interesse privato Spr

CAPO V : ATTIVITA' COMMERCIALI

- art.105 Inseidiamenti commerciali a grande struttura di vendita IC
art.106 Inseidiamenti commerciali a media struttura di vendita Ic
art.107 Inseidiamento di esercizi commerciali di vicinato

CAPO VI: ATTIVITA' RICETTIVE

- art.108** **Insedimenti ricettivi turistici**
art.108 bis Case e appartamenti per vacanze
art.109 Insediamenti ricettivi all'aria aperta IRC,IRV
art.110 Aree per sosta attrezzata Sa

CAPO VII : AREE PRODUTTIVE

- art.111 Classificazioni e definizioni
art.112 Zone per attività industriali D1
art.113 Zone per le piccole industrie e attività artigianali, di completamento D2
art.114 Zone per le piccole industrie e attività artigianali, di sviluppo D3
art.115 Zone per le piccole industrie e per attività artigianali, a basso indice di edificabilità D4
art.116 **Zone per le piccole industrie, attività artigianali e attività commerciali D5**
art.117 Zona per attività produttive avanzate D6
art.118 Zone per la lavorazione di inerti e per attività estrattive connesse D7
art.119 Zone per allevamenti industriali D8
art.119 bis Zone di promozione di industrie agro-alimentari D9
art.119 ter Zone per impianti produttivi speciali a basso impatto visivo D10
art.120 Aree destinate a centri di servizi Ds
art.121 Aree incluse nel piano comunale per insediamenti produttivi (P.I.P.)

TITOLO II : AREE PUBBLICHE, SPAZI VERDI E PARCHEGGI PRIVATI

CAPO I : SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- art.122 Aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune Spu
art.123 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport Ppu
art.124 Parcheggi

CAPO II : AREE VERDI E PARCHEGGI PRIVATI

- art.125** **Zone a parco privato attrezzato Ppra**
art.126 **Zone a parco privato Ppr**
art.126 bis Parcheggi privati P

Parte Quarta

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I : SPECIFICHE OPERATIVE E DEFINIZIONI

- art.127 Specifiche per l'attuazione degli interventi
art.127 bis Attuazione diretta dei comparti
art.128 Comparto
art.129 Categorie di intervento

art.130	Destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici
art.131	Parametri e indici urbanistici
art.132	Definizione di corso d'acqua
art.133	Distanze tra i fabbricati
art.133	Distanze tra i fabbricati
art.133 bis	Distanze dei fabbricati dai confini di comparto
art.134	Superficie coperta
art.135	Calcolo dei volumi
art.135 bis	Modalità di calcolo della capacità edificatoria
art.135 ter	Modalità di calcolo della superficie utile coperta (SUC)

CAPO II : NORMATIVE SOVRAORDINATE

art.136	Vincoli vari
art.136 bis	Ambiti di interesse archeologico
art.136 ter	Aree sottoposte a vincolo archeologico
art.137	Vincoli ambientali e paesaggistici
art.137 bis	Aree di Particolare Interesse Naturalistico Ambientale
art.137 ter	Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Regionale (SIR)
art.137 quater	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

CAPO III : AMBITI E FASCE DI RISPETTO E NORME DI TUTELA IGIENICO -AMBIENTALE

art.138	Ambito di rispetto all' Aeroporto regionale
art.139	Fasce di rispetto alle strade e ferrovie e fasce di igiene ambientale
art.139 bis	Fasce di pertinenza stradali
art.140	Aree di rispetto dei cimiteri, pozzi e sorgenti
art.141	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei fiumi e aree a rischio idraulico
art.142	Ambiti di tutela delle risorse idriche sotterranee
art.143	Disposizioni per la salvaguardia ed il potenziamento degli elementi naturali
art.144	Elettrodotti e sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi
art.145	Disposizioni in materia di impatto acustico

CAPO IV: PRESCRIZIONI PARTICOLARI

art.145 bis	Servizi educativi per la prima infanzia
art.146	Sistemazione degli spazi aperti interni ai comparti
art.147	Parcheggi nelle zone residenziali e standard di parcheggi e verde al servizio delle attività commerciali e direzionali, produttive e turistiche
art.147 bis	Reperimento standard urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali
art.147 ter	Obblighi di cessione aree e reperimento standard fuori comparto
art.148	Adeguamento del patrimonio edilizio esistente
art.148 bis	Specifiche operative della disciplina per l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente
art.149	Ricostruzione di edifici distrutti per causa di forza maggiore
art.150	Impianti tecnologici
art.151	Occupazione di suolo
art.151 bis	Fonti energetiche rinnovabili
art.151 ter	Impianti di cogenerazione

¹ Le parti barrate indicano le parti degli articoli eliminate; le parti in neretto indicano le parti oggetto di nuovo inserimento in sede di adozione; le parti in neretto ed evidenziate in grigio indicano le parti oggetto di nuovo inserimento con le controdeduzioni alle osservazioni.

ART. 60 AREE CENTRALI A FUNZIONE INTEGRATA Ac.fi.

... omissis....

Per ogni zona Ac.fi il mix funzionale ammesso è riportato nella seguente tabella:

n. Ac.fi.	Denominazione area	Mix funzionale
1	Fontivegge	3
2	S.Faustino-Settevalli	4
3	Settevalli	1
4	Ponte della Pietra	Vedi prescrizione particolare
5	S.Sisto	4
6	S.Sisto	4
7	Ellera	1
8	Ferro di Cavallo	3
9	Pallotta	1
10a	Ponte S.Giovanni	5*
10b	Ponte S.Giovanni	5
11	Ponte S.Giovanni	5
12	S.Andrea delle Fratte	2

...omissis...

Prescrizioni particolari

...omissis...

- Per l'Ac.fi. n. 4, in deroga a quanto stabilito per l'attivazione della procedura sia ordinaria che concertata di cui al presente articolo, sono ammessi, con concessione edilizia, i seguenti interventi:

1. Chiesa con relativi annessi parrocchiali (in area Spu) **con obbligo di garantire il corretto deflusso delle acque superficiali senza intubamento del fosso Bagnoli.**
2. Centro di ricerca (in area S.U.T.) con una S.U.C. max. pari a mq. 5.340
3. Servizio socio-sanitario di iniziativa privata (in area S.U.T.) con una S.U.C. max. pari a mq. 6.000
4. Edificio con destinazione commerciale-direzionale con una S.U.C. max. pari a mq. 2.835
5. Parcheggi, verde e piazze pubblici
6. Viabilità al servizio degli edifici e degli spazi di cui sopra
- 7. Edificio con destinazione residenziale (indicato con asterisco)**

I suddetti interventi sono realizzati prendendo a riferimento le indicazioni planimetriche contenute nelle "Prescrizioni per l'attuazione comparto" relative all'Ac.fi n. 4, contenute nell'All. n. 2 al TUNA ed assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste sino al lotto oggetto di intervento; **il mix funzionale ammesso è il seguente:**

Classi	Procedura	Procedura
--------	-----------	-----------

destinazioni d'uso	ordinaria	concertata
Residenziale	50	40-60
Direzionale e Produttivo	10	0-20
Servizi a livello Urbano-territoriale	40	20-40

...omissis...

- “Per l’Ac.fi n. 9, in deroga a quanto stabilito nelle disposizioni del presente articolo per la fase transitoria, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a),b),c),d),g) dell’art. 3 comma 1 della L.R. 1/2004 con le destinazioni d’uso ammesse per le zone Spr, con esclusione delle destinazioni d’uso ad abitazioni e ad esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. (M3). Gli standards minimi per parcheggi dovranno essere reperiti nell’ambito del comparto Ac.fi ”.

...omissis...

ART. 66 AREE PER PARCHI URBANI E TERRITORIALI Fd

Sono aree destinate alla realizzazione di parchi con attrezzature, di dimensioni ed uso non rilevanti, per il gioco, per attività ricreative ed aggregative, per lo sport, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto, ivi compresi i locali per il ristoro e parcheggi.

Fatti salvi i casi di cui alle successive prescrizioni particolari, le attrezzature di cui al primo comma possono essere realizzate nel limite massimo di utilizzo dell’intera superficie della zona Fd pari al 30%; con riferimento all’area così determinata, l’indice territoriale max. di utilizzazione per le attrezzature sportive al coperto è di 0,10 mq/mq e quello per i servizi, quali spogliatoi, servizi igienici, bar, ristorante e uffici è pari a 0,10 mq/mq.; l’altezza massima degli edifici è in ogni caso di m. 4,50.

Nelle zone Fd classificate contestualmente a bosco prevalgono le norme e le prescrizioni di cui all’art. 27; tali aree non partecipano al computo per la determinazione del 30% delle superfici di cui al comma precedente.

Negli edifici residenziali esistenti alla data del 22 marzo 1999 sono ammesse attività ricettive extralberghiere sono ammessi gli interventi di cui all’art. 35 della L.R. 11/2005.

Modalità attuative

Gli interventi di iniziativa pubblica sono realizzati dal Comune ovvero da altri soggetti pubblici istituzionalmente competenti, o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con il Comune contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni. Nel caso in cui gli interventi ricomprendono attrezzature sportive al coperto, è fatto obbligo la previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o mista.

...omissis...

ART. 72 PARCO CAMPAGNA URBANO Pcu

Sono aree di interesse paesaggistico ed ambientale a cui è assegnata la funzione principale di conservazione e miglioramento dell’ ecologia urbana. La loro perimetrazione è riportata nella cartografia di PRG parte operativa “Insediamenti urbani e periurbani” in scala 1:5.000, con le lettere

Pcu ed integra la cartografia Generale del Territorio comunale di PRG della parte strutturale alla scala 1:10000. Detta perimetrazione può essere modificata, ai sensi ed in applicazione della disposizione contenuta all'art. 3 comma 3 lett. l) della LR 11/05, con la parte operativa del PRG nel limite max del 10% delle superfici territoriali classificate Pcu.

La disciplina di seguito riportata integra esclusivamente la parte operativa del PRG.

Nelle zone Pcu, oltre all'attività agricola che riveste carattere prevalente, sono ammesse le seguenti attività compatibili:

- attività extralberghiere, comprensive di impianti sportivi all'aperto strettamente legate ad esse;
- esercizi di ristorazione;
- servizi ricreativi e per il benessere fisico;
- cliniche veterinarie e centri zoofili.

Per l'esercizio delle attività compatibili sopra elencate sono consentiti, con permesso di costruzione, il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti destinati a residenza e dei loro annessi, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed f), comma 1, art. 3 della LR 1/2004, nonché ampliamenti, anche staccati ma con un unico corpo di fabbrica, aventi le caratteristiche tipologiche ed edilizie previste dall'art. 42, fino ad un limite massimo del 100% dei volumi regolarmente accatastati alla data del 10.12.62 o autorizzati in epoca successiva, e comunque nel limite massimo di volume aggiunto pari a mc. 1.000. Gli ampliamenti sono ammessi previa rimozione di tutti quegli elementi, eventualmente presenti all'interno dell'area di intervento, che determinano forme di degrado paesaggistico-ambientale.

In caso di edificio soggetto a tutela, ai sensi degli artt. 44, 45 e 46, l'ampliamento è ammesso esclusivamente mediante la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica staccato, posto nell'area di pertinenza dello stesso ed avente caratteristiche tipologiche e materiali che si armonizzano con l'edificio esistente.

Nelle singole aree di intervento, classificate a parco campagna urbano Pcu, sono altresì ammessi, con permesso a costruire:

- interventi di sistemazione del terreno e di apertura di percorsi ciclabili e/o pedonali;
- recinzioni delle corti degli edifici residenziali esistenti realizzate con reti metalliche e paletti di ferro o legno infissi in fondazioni poste sotto il piano di campagna, previa sottoscrizione di un atto obbligo registrato e trascritto con il quale si assume l'onere della loro rimozione nel caso in cui le stesse vadano ad interferire con le opere pubbliche o di interesse generale previste dal piano attuativo di iniziativa pubblica o mista di cui all'art. 72 stesso.
- **impianti sportivi destinati all'equitazione, bocce e tennis, esclusivamente nelle aree adiacenti a percorsi ciclo-pedonali realizzati dal Comune. Per impianti aventi la superficie territoriale minima di mq. 10.000, è ammessa la realizzazione di attrezzature, a basso impatto paesaggistico, ad uso spogliatoi, magazzini, uffici e bar per una SUC max. di mq. 200 ed altezza max. di m. 4,50.**

...omissis...

ART. 87 ZONE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO Bo

Sono insediamenti, prevalentemente residenziali, esistenti alla data di adozione del presente PRG, nei quali sono ammessi gli interventi di seguito riportati.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) dell'art.31 della L.457/78 ed il loro uso a scopi residenziali (p.ti 1,2,3,4 e 5 art. 130).

A scopo residenziale o per le esistenti attività artigianali non insalubri di 1^a e 2^a classe, è altresì ammessa la realizzazione di ampliamenti, da computare rispetto al volume dell'edificio esistente accatastato alla data del 24.06.2002, con una volumetria max. pari a mc. 300 per gli edifici unifamiliari e per quelli destinati alle attività artigianali sopra richiamate e pari a mc. 500 per quelli costituiti da due o più unità immobiliari ad uso abitativo, e comunque non superiore al 50% del volume esistente.

Gli ampliamenti di cui sopra ricomprendono gli eventuali incrementi volumetrici già assentiti in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 4 delle NTA del previgente PRG.

Usi diversi degli edifici esistenti, o parti di essi, da quelli residenziali e per le attività artigianali di cui sopra, in ogni caso ammessi per le zone di completamento B di cui all'art. 88, sono ritenuti compatibili nella misura in atto e/o regolarmente autorizzata alla data del 24.06.2002; per detti edifici o parti di essi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi di cui al 2° comma.

...omissis...

Disposizioni particolari

...omissis...

- Nelle zone Boo in loc. Madonna Alta, S.Pietrino, S.Sisto, Colombella, Case Nuove e San Giovanni del Pantano non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati;

...omissis...

ART. 88 ZONE DI COMPLETAMENTO B

Le zone di completamento comprendono le aree totalmente o prevalentemente edificate e sono indicate nella Cartografia Generale del territorio comunale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera B cerchiata ed un numero che ne indica la capacità.

Nelle cartografie costituenti il PRG parte operativa, prescritto dagli artt. 3 e 4 della LR 31/97, le zone B sono classificate, altresì, in ordine alla tipologia degli edifici ammessi, come di seguito specificato.

Destinazioni d'uso

Gli edifici, oltre alle destinazioni per abitazioni, per case albergo e per residenze collettive, possono avere, nei limiti di cui ai commi successivi, le seguenti destinazioni d'uso:

- pubblica amministrazione
- sedi di imprese finanziarie
- uffici privati
- esercizi di ristorazione
- esercizi alberghieri
- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture inferiori (M1)
- servizi ricreativi e per il benessere fisico
- enti privati senza fine di lucro
- edifici per il culto
- presidi locali di pubblica sicurezza e militari
- parcheggi pubblici
- autorimesse private
- laboratori artigianali
- servizi socio-sanitari limitatamente a poliambulatori e a servizi di microresidenzialità e comunitari quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale

Le suddette attività extraresidenziali sono ammesse soltanto nel caso in cui le porzioni di edificio a ciò destinate abbiano ingresso indipendente rispetto a quello riservato alle residenze.

....omissis....

Disposizioni particolari

....omissis....

- Nella zona B5* in loc. Settevalli è ammessa una volumetria pari a mc. 1.000 e l'altezza massima pari a m. 10,00.
- Nella zona B4* in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B3** in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B3*** in loc. Castel del Piano la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B4** in loc. Pianello la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni vigenti alla data del 24.06.2002.
- Nella zona B3** in loc. P.Felcino la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B3 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
- Nella zona B4* in loc. S.Sabina la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B4 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
- Nella zona B6* in loc. S.Sisto la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B6 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 72 del 21.04.2004.
- Nella zona B3* in loc. S.Sabina l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla cessione gratuita dell'area (indicata con tratteggio e pari a circa mq. 650) per parcheggio pubblico "P" adiacente.
- Nella zona B4** in loc. Colombella la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata B4 nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 185 del 21.12.2011.
- Nella zona B3* in loc. Villa Pitignano e nella zona B2* di S.Marco non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
- Nella zona B4* in loc. Ramazzano non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.
- Nella zona B4* in loc. S.Sisto la volumetria ammessa è pari a quella determinata sulla base delle previsioni (zona B4 + zona C4*) vigenti alla data del 24.06.2002.

ART. 88 BIS ZONE DI COMPLETAMENTO BC

... omissis ...

Disposizioni particolari

... omissis ...

- Nella zona BC3* in loc. S.Enea è ammesso l'accesso dal viale di proprietà esistente.
- Nella zona BC2* in loc. S.Martino in Campo la volumetria realizzabile è pari a mc. 4.622 e l'altezza max è di m. 9,50.

ART. 89 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI C

... omissis...

Disposizioni particolari

... omissis...

La disposizione particolare < ***Nel comparto C1* posto in loc. Pieve Pagliaccia l'attuazione degli interventi deve farsi carico dell'adeguamento del tratto di viabilità che lo costeggia*** > viene eliminata a seguito della modifica descritta al punto 2.20 della Relazione.

... omissis...

- **Nel comparto C1* ubicato in loc. Bagnaia dovrà essere garantita ai limitrofi lotti classificati "Bo", ove richiesta, anche ai fini della sicurezza stradale della strada Bagnaia Pilonico Materno, l'accessibilità dalla viabilità interna della lottizzazione nonché **l'allaccio alle nuove reti tecnologiche.****

... omissis...

ART. 90 ZONE PER NUOVI INSEDIAMENTI DI MARGINE Cm

... omissis...

Disposizioni particolari

... omissis...

- **Nel comparto C3^m* in loc. S.Fortunato della Collina la volumetria ammessa è determinata sulla base dell'area già classificata C3^m nell'ambito della variante al PRG approvata con delibera di C.C. n. 61 del 16.04.2007.**

ART. 93 ZONE DI RISTRUTTURAZIONE R

Nelle zone di ristrutturazione, indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera R (cerchiate) ed un numero che le contraddistingue, sono ammessi interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che modificano il disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri spazi pubblici.

Gli edifici hanno le medesime destinazioni d'uso ammesse nelle zone per nuovi insediamenti residenziali C, di cui all'art. 89, salvo disposizioni particolari espressamente indicate.

Qualora in cartografia, all'interno del comparto sono indicati limiti di edificabilità (aree delimitate con linea tratteggiata), nonché eventuali vincoli di destinazione per parcheggi, parchi pubblici, fasce di rispetto, corridoi di rinaturazione, ecc., la volumetria ammessa per l'intero comparto si intende assegnata a tutte le proprietà immobiliari ricadenti nel comparto stesso.

In assenza di interventi di sostituzione degli edifici esistenti, sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, LR 1/2004 fatto salvo quanto stabilito nelle disposizioni particolari.

In sede di definizione del piano attuativo, all'interno di ogni comparto devono essere reperiti, per ogni abitante insediato ed insediabile mq. 12,5 da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco

e lo sport, nonché parcheggi pubblici nella misura indicata all'art. 147.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di piani attuativi, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni tipologiche sotto riportate, fatte salve le prescrizioni relative al reperimento dei parcheggi pubblici di cui all'art. 147:

....omissis.....

• Zona R 33, posta in loc. Fontivegge: sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dell'allineamento indicato in cartografia; la SUC ammessa è pari a mq. 8.500 e l'altezza max. degli edifici è di m. 25,00; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del mix funzionale n. 3 previsto per la procedura concertata all'art. 60 del TUNA. **Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a); b); c); d); g) dell'art.3 comma 1 della L.R. 1/2004 con le destinazioni d'uso ammesse per le zone Spr.**

....omissis.....

ART. 94 COMPARTI EDIFICATORI RESIDENZIALI CE

...omissis...

zona CE 23: - volumetria mc. 17.300

- tipologia ammessa: edifici isolati con destinazione residenziale; al piano terra è ammessa la destinazione commerciale e la realizzazione di corpi di fabbrica di collegamento fra i singoli edifici;

- **destinazioni d'uso extraresidenziali ammesse all'art. 89, nella percentuale del 35% sulla SUC consentita.**

- piani fuori terra n.7 per un'altezza max di m. 22,00;

- deve essere realizzato il parco pubblico indicato in cartografia per una superficie minima di mq. 2.600, oltre al verde pubblico di vicinato in misura di 3 mq/ab;

- deve essere realizzato il percorso pedonale indicato in cartografia.

...omissis...

Zona CE 41 in località San Martino in Campo : volumetria max. pari a mc. ~~32.500~~ **27.878**; altezza max. pari a m. 9,50; oltre al reperimento degli standard urbanistici connessi all'intervento, nella misura di 16 mq/ab per verde e parcheggi pubblici, l'area interna al comparto ove insiste il campo sportivo con i relativi parcheggi deve essere ceduta gratuitamente al Comune, come da convenzione sottoscritta nell'anno 1980.

...omissis...

ART. 103 ZONE PER SERVIZI GENERALI Sg

Le zone per servizi generali sono indicate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale, ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere "Sg"; se assoggettate alle disposizioni particolari, le lettere Sg sono accompagnate da un asterisco.

...omissis...

Prescrizioni particolari

... omissis....

- **Nel comparto Sg* ubicato in loc. Monte Morcino** sono ammesse solo le destinazioni d'uso principali; non sono ammessi ampliamenti dell'edificio esistente

... omissis....

ART. 104 ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE PRIVATO Spr

Sono indicate in cartografia "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale ovvero nelle cartografie costitutive la parte operativa con le lettere Spr; se assoggettate alle disposizioni particolari di cui al presente articolo, le lettere Spr sono accompagnate dal relativo numero d'ordine.

Destinazioni d'uso

Fatte salve disposizioni particolari, le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici sono, oltre a quelle principali ammesse per le zone per Servizi generali, sub 1), le seguenti:

- case albergo;
- residenze collettive;
- sedi di imprese finanziarie;
- uffici privati;
- esercizi di ristorazione;
- esercizi alberghieri;
- **attività ricettive extralberghiere**
- esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita nel settore alimentare e non alimentare;
- con riferimento alle zone Spr ricadenti negli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori di cui all'art. 6, esercizi commerciali di grande struttura di vendita di categoria G1 ex L.R. 24/99 nei seguenti limiti: - fatti salvi gli insediamenti esistenti, non sono ammessi esercizi commerciali nel settore alimentare e per le merceologie relative all'abbigliamento, calzature e relativi accessori; - per le merceologie ammesse, l'insediamento è attuabile esclusivamente a seguito di trasferimento di grandi strutture già operanti nel territorio comunale;
- servizi ricreativi e per il benessere fisico;
- autorimesse private;
- laboratori artigianali;
- abitazioni, nei limiti seguenti limiti: nell'ambito di ciascuna zona, il 30% della volumetria può essere destinata a residenza, purchè l'accesso alle parti di edificio a ciò destinate sia indipendente da quello riservato per altre destinazioni, ovvero, nel caso di edifici già esistenti alla data del 24 giugno 2002 ricadenti negli insediamenti urbani e periurbani, centri esterni e insediamenti minori di cui all'art. 6 per i quali è dimostrata l'impossibilità di realizzare un ingresso autonomo per le abitazioni, purchè per le abitazioni vengano destinati, in via esclusiva, gli ultimi piani dell'edificio e vengano predisposte misure di interdizione all'accesso indifferenziato di persone ai pianerottoli di accesso alle abitazioni medesime.

....omissis.....

Disposizioni particolari

....omissis.....

100) Nel comparto Spr posto in loc. Castel del Piano la volumetria e l'altezza max sono determinate sulla base dell'area già classificata B3, vigente alla data del 24.06.2002.

ART. 106 INSEDIAMENTI COMMERCIALI A MEDIA STRUTTURA DI VENDITA Ic

Nelle zone contrassegnate in cartografia con le lettere Ic sono previsti insediamenti con destinazione d'uso ad esercizi commerciali con superfici di vendita comprese tra mq. 250 e mq. 2500 (insediamenti commerciali a media struttura di vendita) e con superfici di vendita inferiori a mq. 250. Nell'ambito degli insediamenti commerciali di cui al presente articolo sono ammessi anche esercizi di ristorazione.

L'allocazione di insediamenti commerciali a media struttura di vendita è altresì ammesso nelle diverse zone di PRG ove risulta prevista la destinazione d'uso ad "esercizi commerciali".

Gli standard urbanistici per l'insediamento degli esercizi di cui sopra sono determinati ai sensi dell'art. 26 della LR 31/97 come modificato dall'art. 41 della LR 24/99.

Parametri edificatori e prescrizioni particolari

...omissis...

- 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 al punto 3 dell'art. 34. 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. † ~~parcheeggi e il verde pubblici, nelle quantità minime previste per il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 26 della LR 31/97 come modificato dall'art. 41 della LR 24/99, sono realizzati nell'area individuata in cartografia con le lettere P e Ppu. Le aree necessarie per la realizzazione del nodo stradale antistante al comparto sono cedute gratuitamente al Comune.~~

ART. 108 INSEDIAMENTI RICETTIVI TURISTICI

... omissis...

Per ogni zona Ir (o IR), gli interventi ammessi, con le relative volumetrie , altezze massime, ubicazioni e modalità di intervento, sono indicati di seguito :

1. Nei sottoriportati comparti sono ammesse le volumetrie e altezze già realizzate, ovvero quelle assentite con concessione edilizia o previste in piani attuativi approvati alla data di adozione del PRG:

- comparto lungo la via Eugubina in loc. Monteluca
- comparto in adiacenza della zona At.CS di Monteluca
- comparto ubicato in loc. Pallotta
- comparto in via Fasani
- comparto ubicato in loc. Montebello.
- comparto ubicato in adiacenza allo svincolo della E45 per Ponte S.Giovanni
- comparto ubicato in loc. Ponte S.Giovanni svincolo E45 direzione via Adriatica
- comparto ubicato in loc. Ponte S.Giovanni, in adiacenza del Pastificio
- comparto ubicato in loc. Ponte S. Giovanni in via Manzoni
- comparto ubicato lungo la strada dei Cappuccini
- comparto ubicato in loc. Civitella Benazzone

... omissis...

3. Nei sottoriportati comparti è ammesso il recupero di edifici esistenti, nonché, ove esplicitamente indicato, l'ampliamento con nuove volumetrie; in quest'ultimo caso gli interventi devono essere realizzati con tipologie edilizie e materiali che si armonizzano con gli edifici oggetto di recupero :

... omissis...

- **Nel comparto ubicato in loc. Castel del Piano** è ammessa la demolizione dei manufatti esistenti e la ricostruzione di nuovi edifici con volumetria pari a quella esistente alla data di adozione del presente PRG incrementata del 10%, altezze max. pari a m. 6,50 e le caratteristiche costruttive prescritte per le zone BA di cui all'art. 42.
Per detto comparto è altresì ammessa la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 20% della volumetria ammissibile. Al momento del rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto un contributo straordinario per effetto dell'incremento di valore della parte trasformata da destinazione ricettiva a destinazione residenziale. Il valore è stabilito sulla base dei criteri fissati nella D.C.C. che regola l'entità del contributo straordinario per le zone Acfi.

4. Nei sottoriportati comparti sono ammessi i seguenti interventi di nuova edificazione:

... omissis...

- **Nella zona situata in loc. S.Andrea delle Fratte** lungo la via Soriano, è ammessa, previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune che obbliga il soggetto attuatore alla contestuale realizzazione anche con impianti sportivi e secondo le modalità previste all'art. 123 dell'area limitrofa classificata a parco pubblico Ppu, la realizzazione di un edificio con volumetria max. di 9.000 mc. e con altezza max. pari a m. 12,50.
Per detto comparto è altresì ammessa la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 20% della volumetria ammissibile. Al momento del rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto un contributo straordinario per effetto dell'incremento di valore della parte trasformata da destinazione ricettiva a destinazione residenziale. Il valore è stabilito sulla base dei criteri fissati nella D.C.C. che regola l'entità del contributo straordinario per le zone Acfi.

... omissis...

ART. 116 ZONE PER LE PICCOLE INDUSTRIE, ATTIVITA' ARTIGIANALI E ATTIVITA' COMMERCIALI D5

... omissis...

Disposizioni particolari

... omissis...

- **Nella zona D5(1) posta in via Settevalli**, individuata nella Tav. C, è ammesso un incremento di mq. 1.000 della superficie coperta, ~~nel rispetto della sagoma limite indicata in cartografia per la ridefinizione unitaria dei fronti principali del manufatto esistente.~~

... omissis...

ART. 125 ZONE A PARCO PRIVATO ATTREZZATO Ppra

Sono indicate in "Cartografia Generale del Territorio Comunale" parte strutturale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere Ppra e, ove assoggettate a prescrizioni particolari, con le lettere Ppra con un asterisco.

Sono aree destinate alla ricreazione e al tempo libero, organizzate a parco con attrezzature per il gioco, per attività aggregative e per lo sport, sia al coperto che allo scoperto, con i relativi servizi di supporto ivi compresi locali per il ristoro e parcheggi.

Le attrezzature coperte sono ammesse nel rispetto dell'indice massimo di 0,10 mq/mq e con altezza massima pari a m. 4,50.

I servizi alle attrezzature, quali spogliatoi, servizi igienici, bar, ristoranti, uffici, sono ammessi nel rispetto dell'indice territoriale massimo di 0,10 mq/mq e dell'altezza massima pari a m. 3,50.

Gli interventi sono realizzati con progetto unitario interessante l'intero comparto.

Disposizioni particolari

...omissis...

- **Nel comparto Ppra* ubicato in località Ponte Pattoli l'altezza max. consentita è pari a mt. 6,50."**

ART. 126 ZONE A PARCO PRIVATO Ppr

...Omissis...

Disposizioni particolari

...Omissis...

- **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" nella tav. 2/3 del PRG parte operativa) classificate viabilità di PRG, prospicienti il medesimo comparto. La cessione avverrà su richiesta della Amministrazione comunale e comunque, tramite atto unilaterale obbligo, in sede del primo atto autorizzativo richiesto per interventi nella zona medesima.**

ART. 147 ~~DOTAZIONE TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME DEGLI INSEDIAMENTI~~ ~~PARCHEGGI NELLE ZONE RESIDENZIALI E STANDARD DI PARCHEGGI E~~ ~~VERDE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI,~~ ~~PRODUTTIVE E TURISTICHE.~~

- 1. Le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti sono normate al titolo III del Regolamento Regionale 7 del 25 marzo 2010. L'art. 25 comma 2 dello stesso regolamento regionale stabilisce i casi in cui si applicano le normative previgenti in materia di quantificazione degli standards urbanistici. Per le zone con previsioni di tipo residenziale devono essere reperiti 1 posto auto (comprensivo di spazio di manovra) per ogni 100 mq. di SUC e comunque 1 posto auto per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale.**

~~Nelle nuove costruzioni e nelle loro aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi a parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione (volumetria urbanistica). Deve comunque essere assicurato un posto auto privato per ogni unita' immobiliare principale. In aggiunta alle suddette aree debbono essere previste aree per parcheggi pubblici pari ad almeno:~~

~~Zone Residenziali:~~

~~20 mq di parcheggi (un posto auto) per ogni 300 mc di volumetria urbanistica e comunque 1 posto auto per ogni unita' immobiliare principale, salvo quanto precisato nel seguente capoverso. Tale quantità di spazi, ove maggiore, ricomprende quella minima prevista dall'art. 60 della L.R. 27/2000 per i parcheggi, senza incidere sul dimensionamento delle altre quantità minime previste dallo stesso articolo.~~

~~Per gli interventi edificatori soggetti alla previa approvazione di piani attuativi, previsti agli artt. 89, 90, 91, 93 e 94, ricadenti al di fuori degli insediamenti, urbani e periurbani così come individuati dalle cartografie del PRG parte operativa nelle tavv. 1/3, 2/3, 3/3, in scala 1:5.000, e relativi sviluppi a scala maggiore, ed aventi indici edificatori inferiori ad 1,50 mc/mq, lo standard minimo per i parcheggi pubblici aggiuntivi è fissato in 3,5 mq per abitante insediato o da insediare; in ogni caso deve essere assicurato un posto auto per ogni unita' immobiliare principale.~~

~~Zone Commerciali:~~

~~La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/68, è determinata in conformità a quanto previsto dall'art. 26 comma 1 della LR 31/97 e s.m.i.. Devono essere inoltre rispettati i seguenti parametri:~~

- ~~• Per gli insediamenti con superficie totale lorda di calpestio, ossia con superficie utile complessiva di cui all'art. 131, inferiore a 600 mq: 30 mq di parcheggi per ogni 100 mq di superficie utile complessiva~~
- ~~• Per insediamenti con superficie totale lorda di calpestio, ossia con superficie utile complessiva di cui all'art. 131, compresa fra 600 mq e 4.500 mq: 45 mq di parcheggi per ogni 100 mq di superficie utile complessiva~~
- ~~• Per insediamenti con superficie totale lorda di calpestio, ossia con superficie utile complessiva di cui all'art. 131, maggiore di 4.500 mq: 60 mq di parcheggi per ogni 100 mq di superficie utile complessiva~~
- ~~• Per insediamenti commerciali con esercizi del solo settore alimentare e con esercizi nel settore alimentare e non alimentare la cui superficie di vendita è superiore a 5.500 mq.: un posto auto ogni 6 mq. di superficie di vendita~~
- ~~• Per insediamenti commerciali con esercizi del solo settore non alimentare, la cui superficie di vendita è superiore a 5.500 mq.: un posto auto ogni 11 mq. di superficie di vendita~~

~~Insediamenti Direzionali e per la Ristorazione :~~

~~Ad ogni 100 mq di sup. lorda di pavimento, ossia di superficie utile complessiva di cui all'art. 131, degli edifici direzionali deve corrispondere la quantità minima di 60 mq di parcheggi, escluse le sedi viarie e di mq: 40 per verde.~~

~~Una quota non inferiore al 50% di dette aree, sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste da adibire ad uso pubblico, in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L.122/89.~~

~~Insed. a carattere produttivo industriale ed artigianale:~~

~~Alla intera superficie destinata agli insediamenti deve corrispondere la quantità minima per parcheggi non inferiore al 10 % della medesima, escluse le sedi viarie, ed aree per verde pubblico in misura non inferiore al 5% della stessa superficie da utilizzare come verde ornamentale. Dette aree sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune.~~

Insed. Turistico-residenziali:

~~Sono previsti spazi minimi per la realizzazione di verde attrezzato, parcheggi, escluse le sedi viarie, e attrezzature di interesse comune, pari al 40 % della superficie della zona destinata a tali insediamenti. Una quota non inferiore al 50% di dette aree sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste da adibire ad uso pubblico, in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L.122/89.~~

Insed. produttivi turistici, alberghieri ed extralberghieri:

~~E' prevista la realizzazione di parcheggi e di spazi per il verde, nella misura di un posto macchina per ogni n.2 posti letto e di mq. 4 per ogni 100 mc. di volume destinato all'attivit . Una quota non inferiore al 50% di dette aree, sistemate ed urbanizzate sono cedute gratuitamente al Comune; la restante quota di queste, da adibire ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, ricomprende le aree a parcheggio di cui all'art. 2, comma 2 della L.122/89.~~

2. I mutamenti di destinazione d'uso di edifici, unita' immobiliari o locali esistenti, anche se eseguiti senza opere edilizie, sono ammessi previo o contestuale adeguamento del numero dei posti auto di standard pubblici in conformit  a quanto previsto nel presente articolo.
Sono fatti salvi i casi di monetizzazione ammessi dal Regolamento edilizio comunale ed all'art. 147bis.

~~Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo,   fatta salva la disciplina di cui al comma 7 dell'art.61 della L.R. 27/2000.~~

3. Per i locali multisala di cui al DPCM del 29.9.1998 n. 391 lo standard per i parcheggi pubblici   di 1 posto macchina ogni 3 spettatori; per il calcolo dei parcheggi privati, di cui alla legge 122/89, la volumetria riferita alle sale cinematografiche   determinata prendendo a riferimento un'altezza virtuale di m. 4,00; inoltre, almeno il 5% della superficie del comparto deve essere destinato a verde pubblico.

ART. 147 BIS REPERIMENTO STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. In sede di attuazione delle zone per nuovi insediamenti C (art. 89), delle zone Cn (art. 92), dei comparti edificatori residenziali CE (art. 94), delle aree centrali a funzione integrata Ac.fi. (art. 60) e delle aree esterne di riqualificazione Ae.r. (art. 61), per le quali non   previsto, con una disposizione particolare, l'obbligo del reperimento, all'interno degli stessi, delle aree da destinare ad istruzione scuola materna e dell'obbligo **ad asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di I grado** e ad attrezzature di interesse comune, di cui ~~alle lett. a) e b), c. 2, art. 60 LR 27/2000~~ **all'art.11 comma 1, lett a) e b) del RR 7/2010**, il suddetto standard   garantito cedendo gratuitamente al Comune un'area della stessa superficie classificata Spu presente nella medesima UUT ove ricade il comparto. In alternativa   ammessa la monetizzazione, corrispondendo al Comune i costi di acquisizione della suddetta area.
2. In sede di attuazione delle zone per nuovi insediamenti C1 e C2, di cui all'art. 89, previa verifica della possibilit  che vengano realizzate fasce di verde pubblico alberate poste a fianco del corpo stradale della viabilit  esistente o da realizzare, la realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a parco, di cui ~~alla lett. c) comma 2, art. 60 LR 27/2000~~ **all'art.11 comma 1, lett c) del RR 7/2010**, pu  essere sostituita con la cessione gratuita al Comune di un'area della stessa superficie classificata Ppu presente nella medesima UUT ove ricade il comparto. In alternativa  

ammessa la monetizzazione, corrispondendo al Comune i costi di acquisizione della suddetta area.

Laddove nei comparti C1 e C2 non risulti prevista la presenza di attività extraresidenziali la procedura di sostituzione o monetizzazione prima indicata può essere applicata anche per il 50% dei parcheggi pubblici previsti dall' art. 147.

- 3.** Negli insediamenti residenziali è ammessa la monetizzazione dell'intera superficie a parcheggio pubblico di cui **all'art.11 comma 1, lett d) del RR 7/2010 qualora sussistano entrambi le seguenti condizioni: spazi di sosta (di cui all'art.3 comma 4 del RR 9/2008) inferiori a mq. 500; verifica della esistenza di adeguati spazi per parcheggi pubblici ad una distanza di 400 mt. dai confini dell'area di intervento ad una distanza non superiore a m. 400 dai confini dell'area d'intervento.**
- 4.** Nell'ambito di progetti di ristrutturazione urbanistica è ammessa la monetizzazione fino al 50% degli standards di cui all'art.11 comma 1, lett c) e d) del RR 7/2010, purchè sia verificata l'esistenza di adeguati spazi per parcheggi e verde pubblici **alla distanza di 400 mt dal confine dell'area di intervento ad una distanza non superiore a m. 400 dai confini dell'area d'intervento.** E' ammessa altresì la realizzazione parziale o per intero dei suddetti standards su aree esterne l'area di intervento fino ad una distanza di mt.400 dal confine della stessa.
- 5.** La verifica in merito all'adeguatezza degli spazi pubblici esistenti di cui ai commi 3 e 4, da realizzare o realizzati, è compiuta dalla Giunta Comunale e, in caso di approvazione di piani attuativi in variante al PRG, dal Consiglio Comunale.

COMUNE DI PERUGIA
Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia
U.O. Urbanistica



Variante al PRG Parte operativa
per limitate modifiche delle aree edificabili
e delle aree a standards senza
incremento di edificabilità

Elaborato Cartografico:

Stralci del PRG vigente e di quello modificato
relativi alle seguenti tavole:

2/7, 1/3, 2/3, 3/3, B1, C, Q, P1, P2, Bagnaia, Bosco-Pieve Pagliaccia-
Colombella-Farneto, La Cinella, LePulci-Ramazzano, Pianello, Ponte
Pattoli, San Fortunato della Collina, San Martino in Campo, San Martino
in Colle, S.Enea, Sv.106, Sv.200, Ac.Fi n.4

Gruppo di lavoro:
geom. Stefano Borghi
geom. Claudio Cicioni
geom. Paolo Giovagnoli
dott.ssa Francesca Sacco

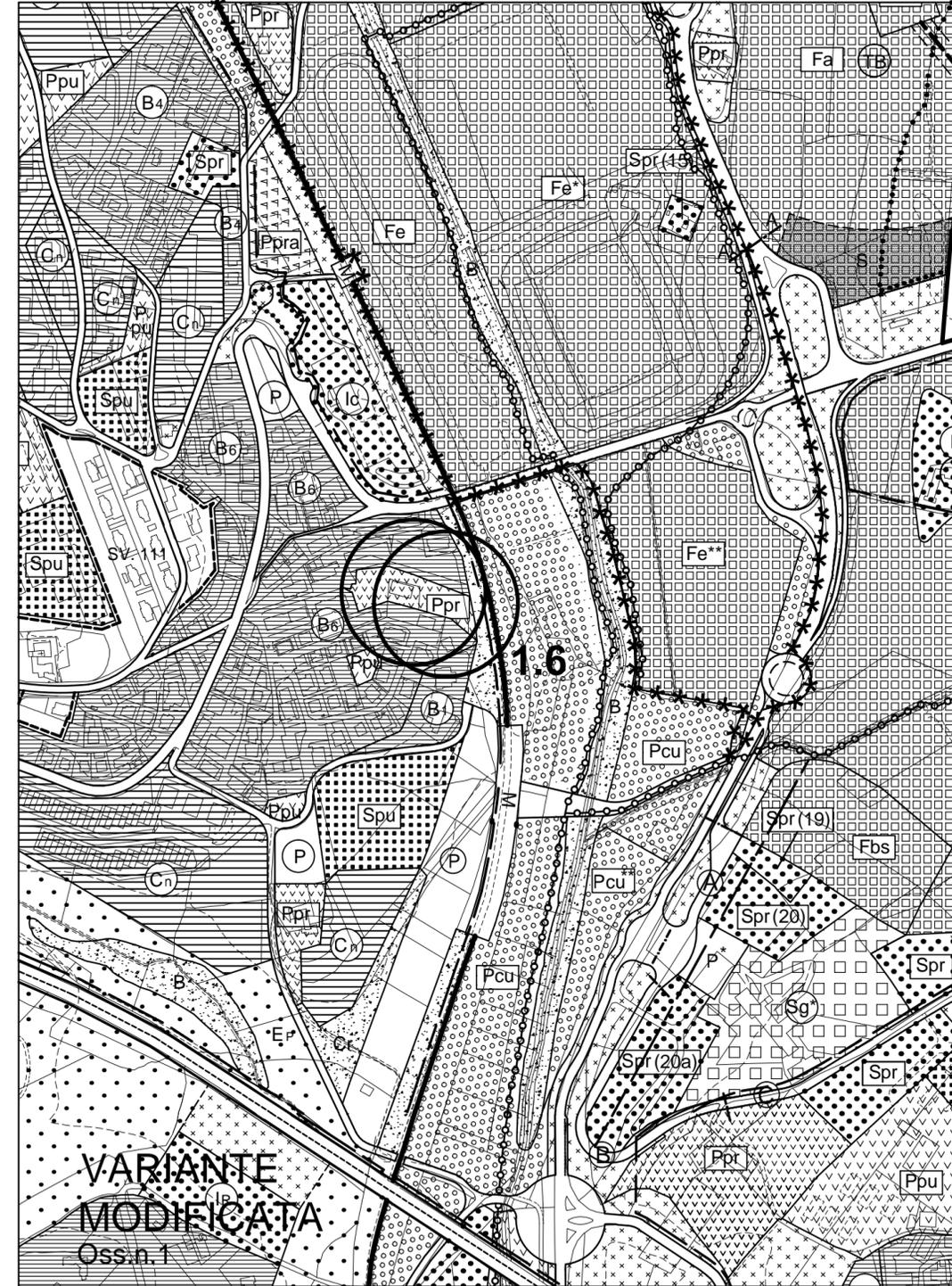
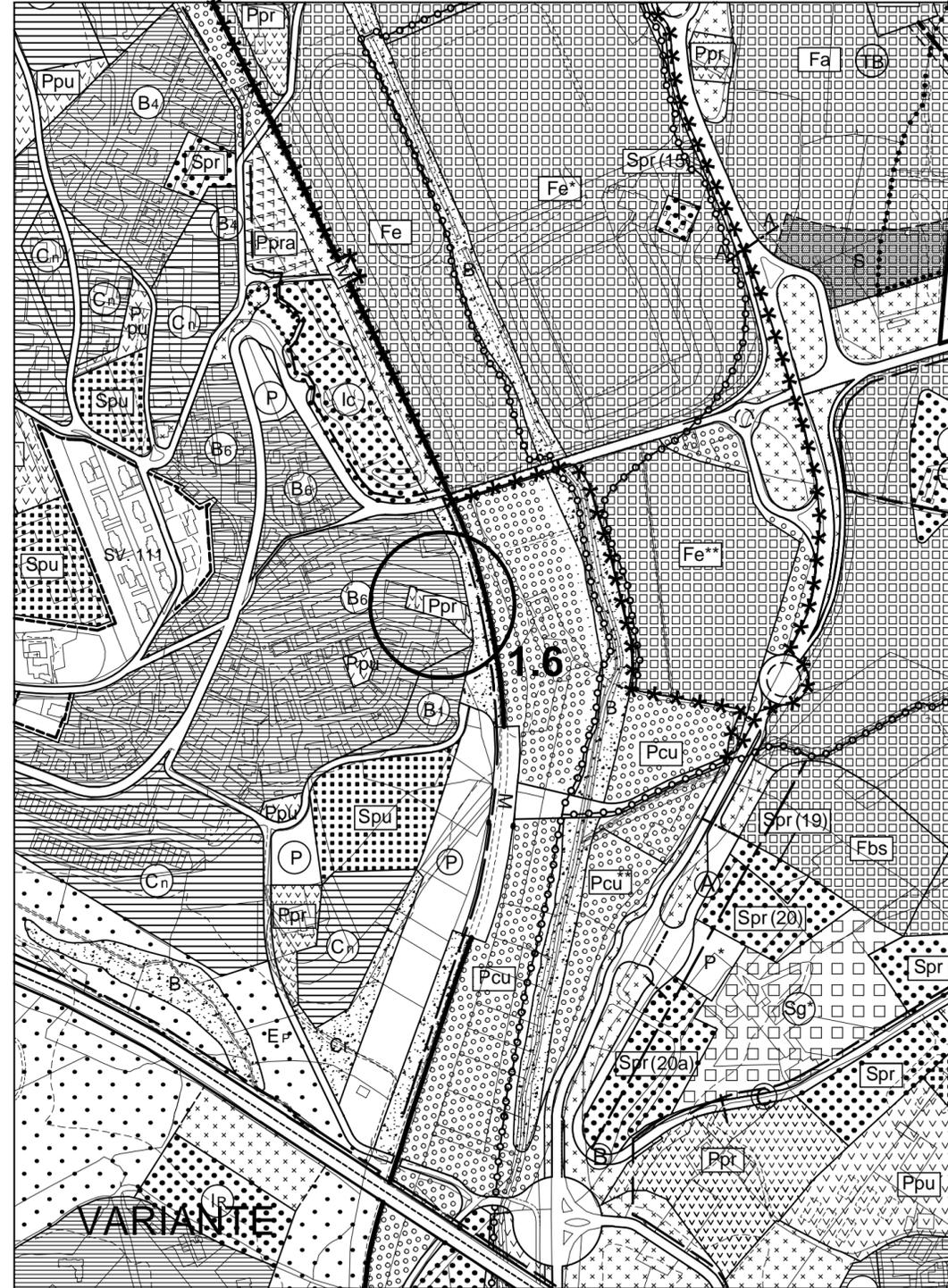
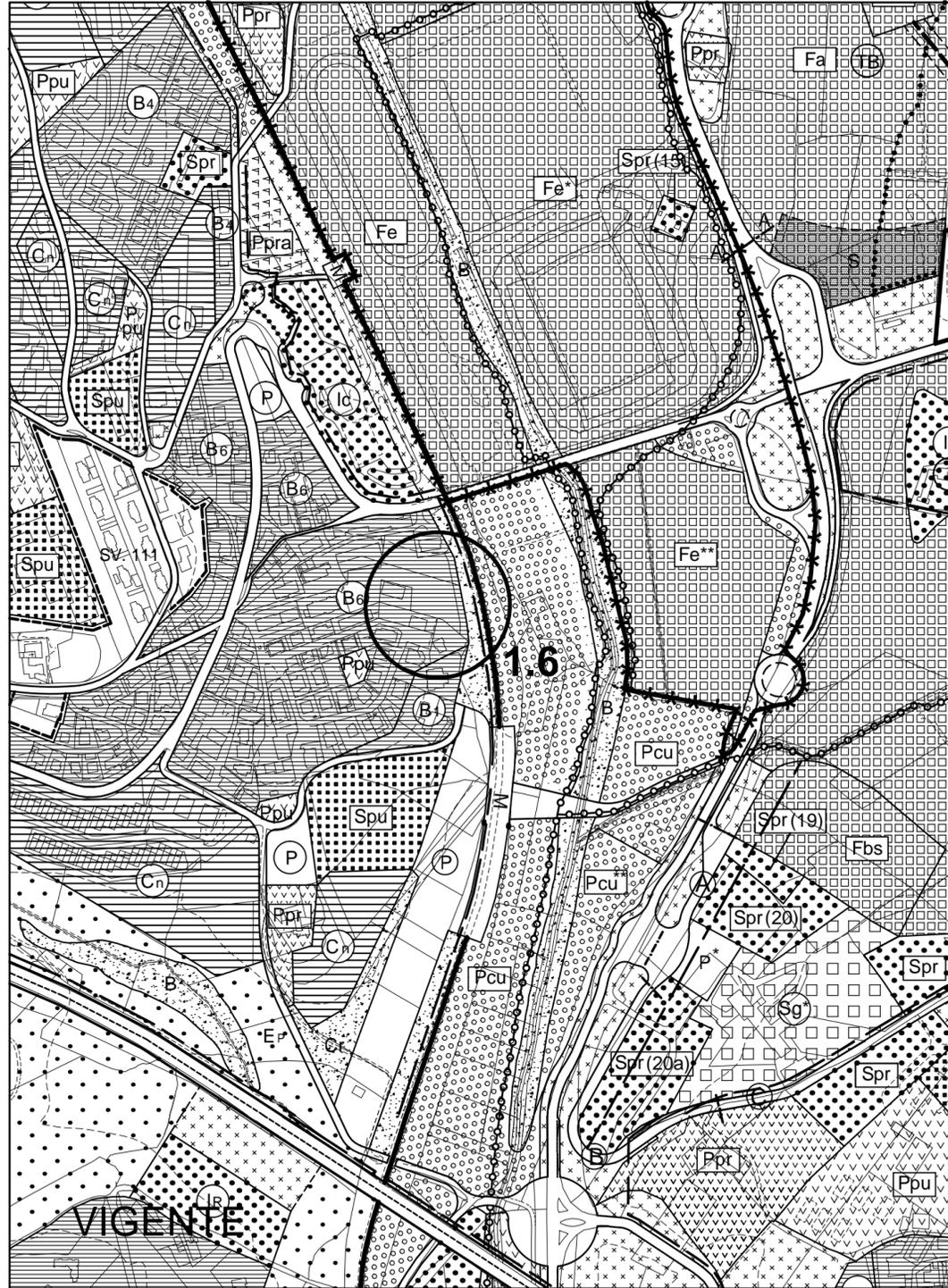
Dirigente.
arch. Franco Marini

Elaborato n°

3

Settembre 2012

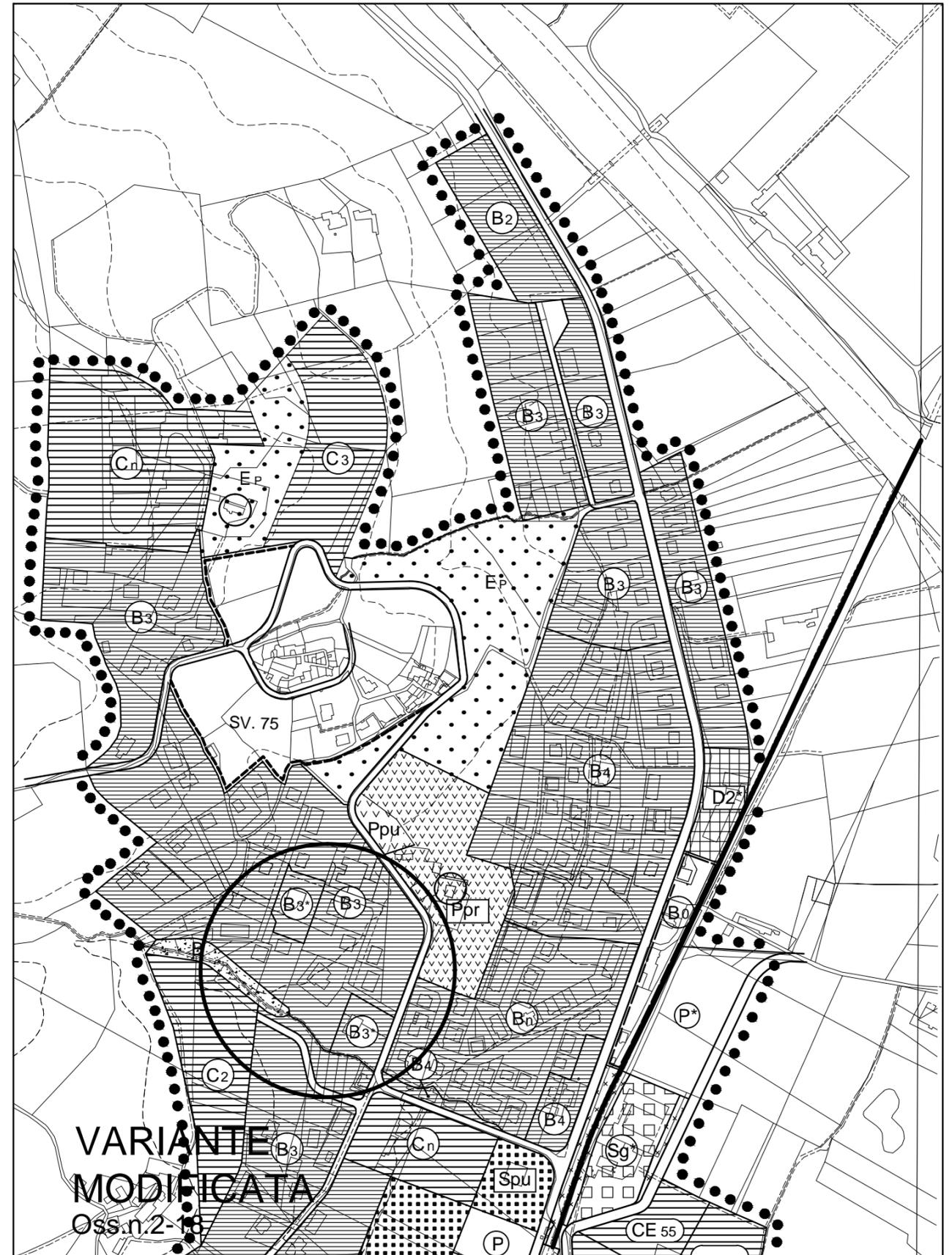
TAV.2-3 Stralcio - Scala 1:5000



TAV.2-3 Stralcio - Scala 1:5000



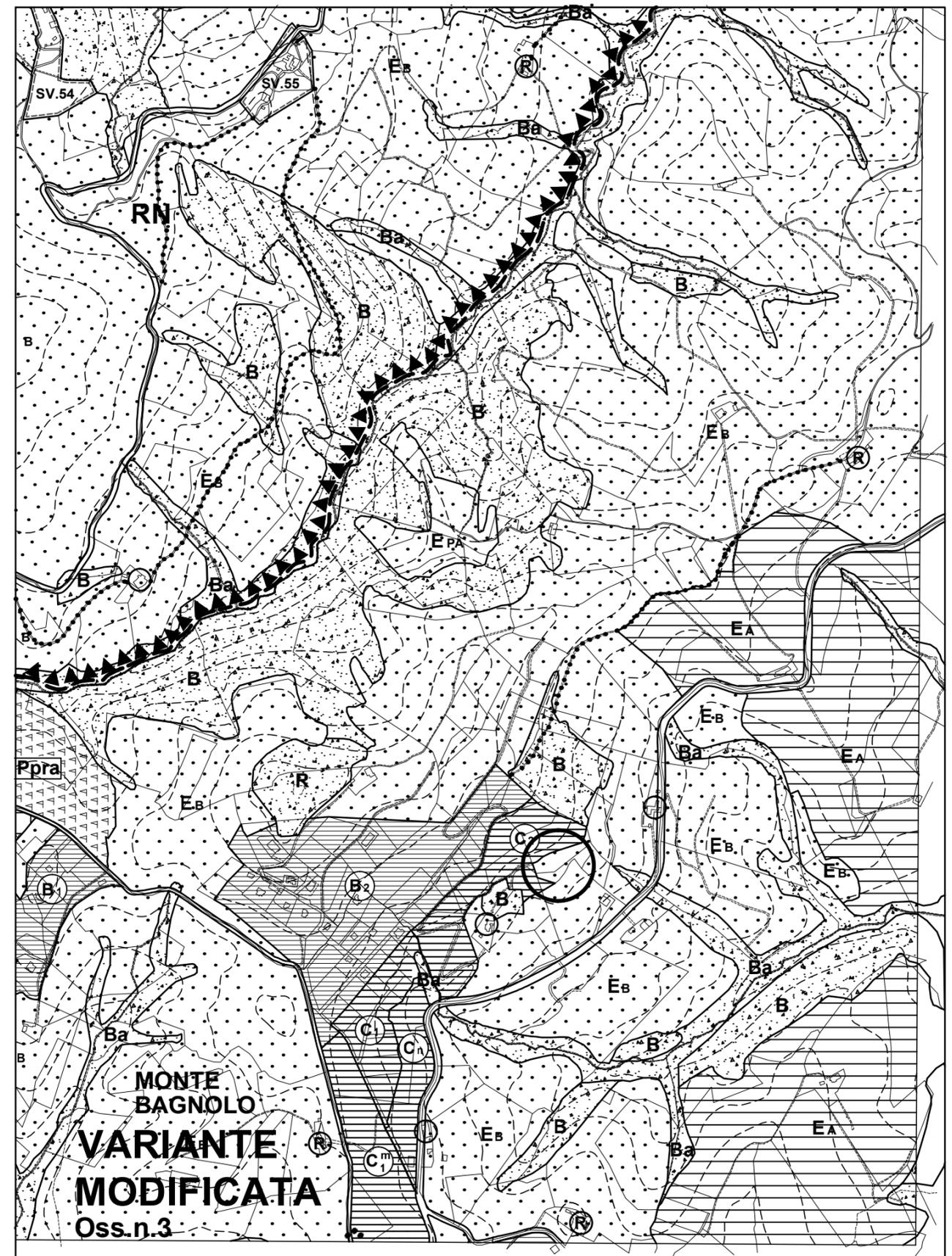
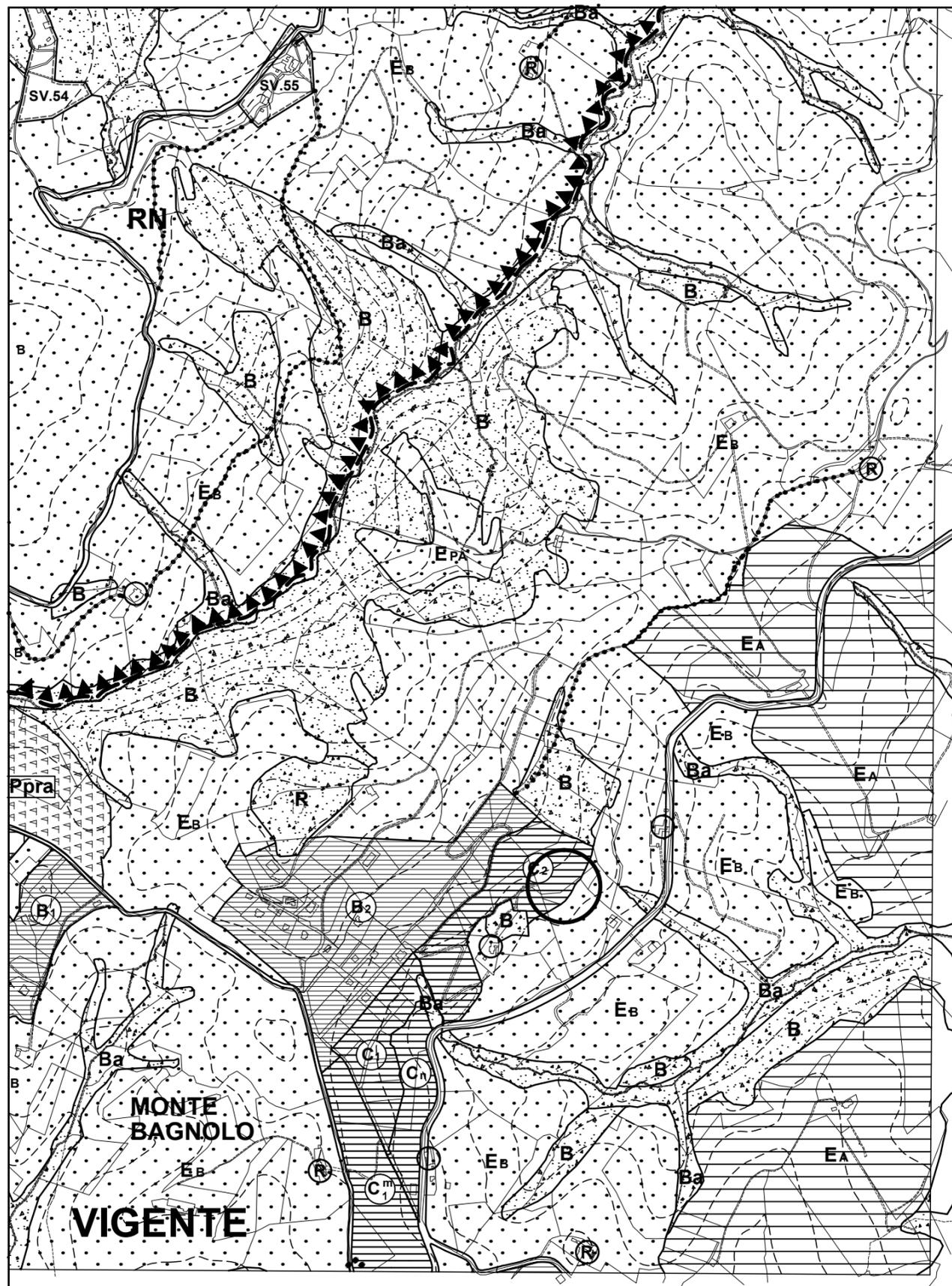
VIGENTE



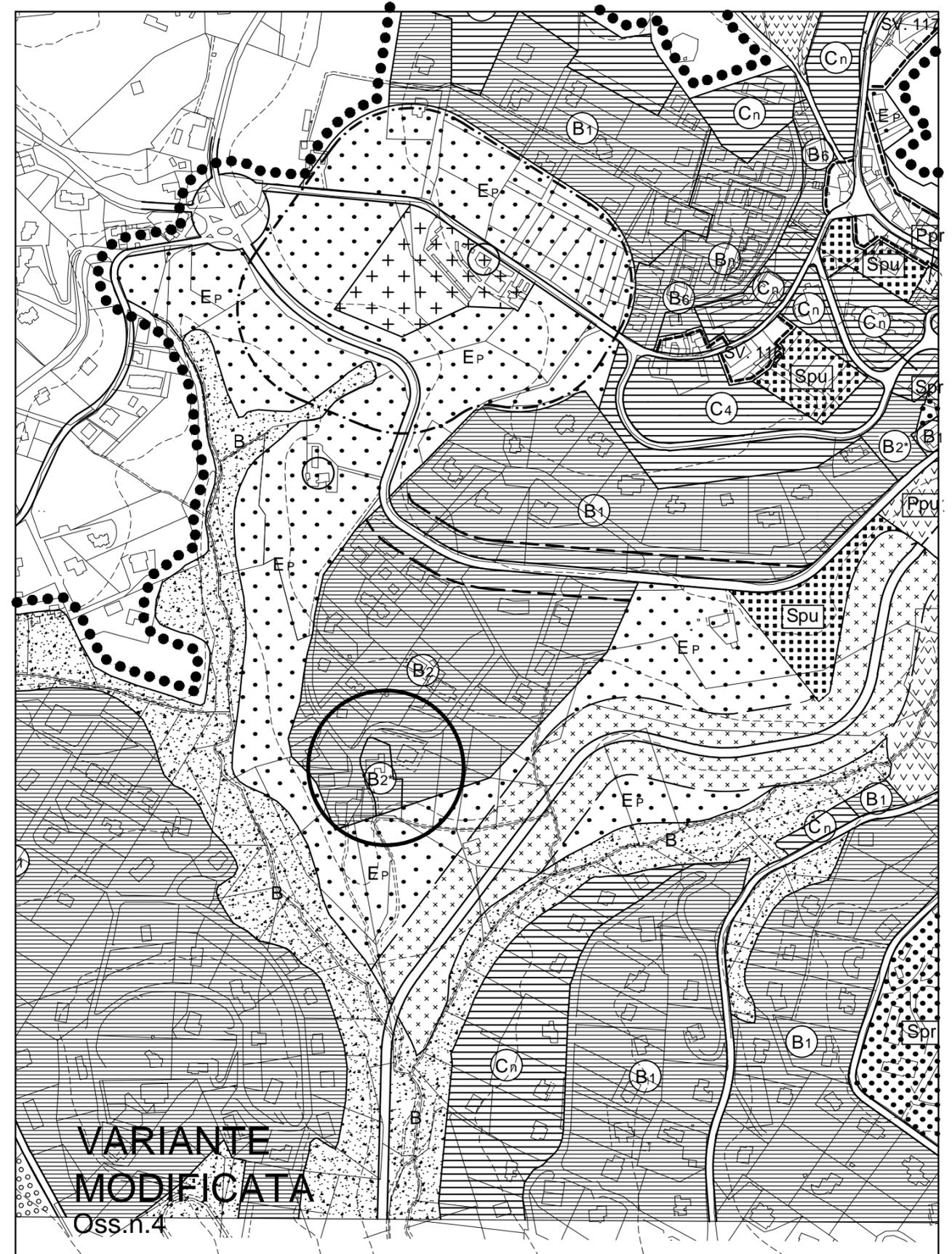
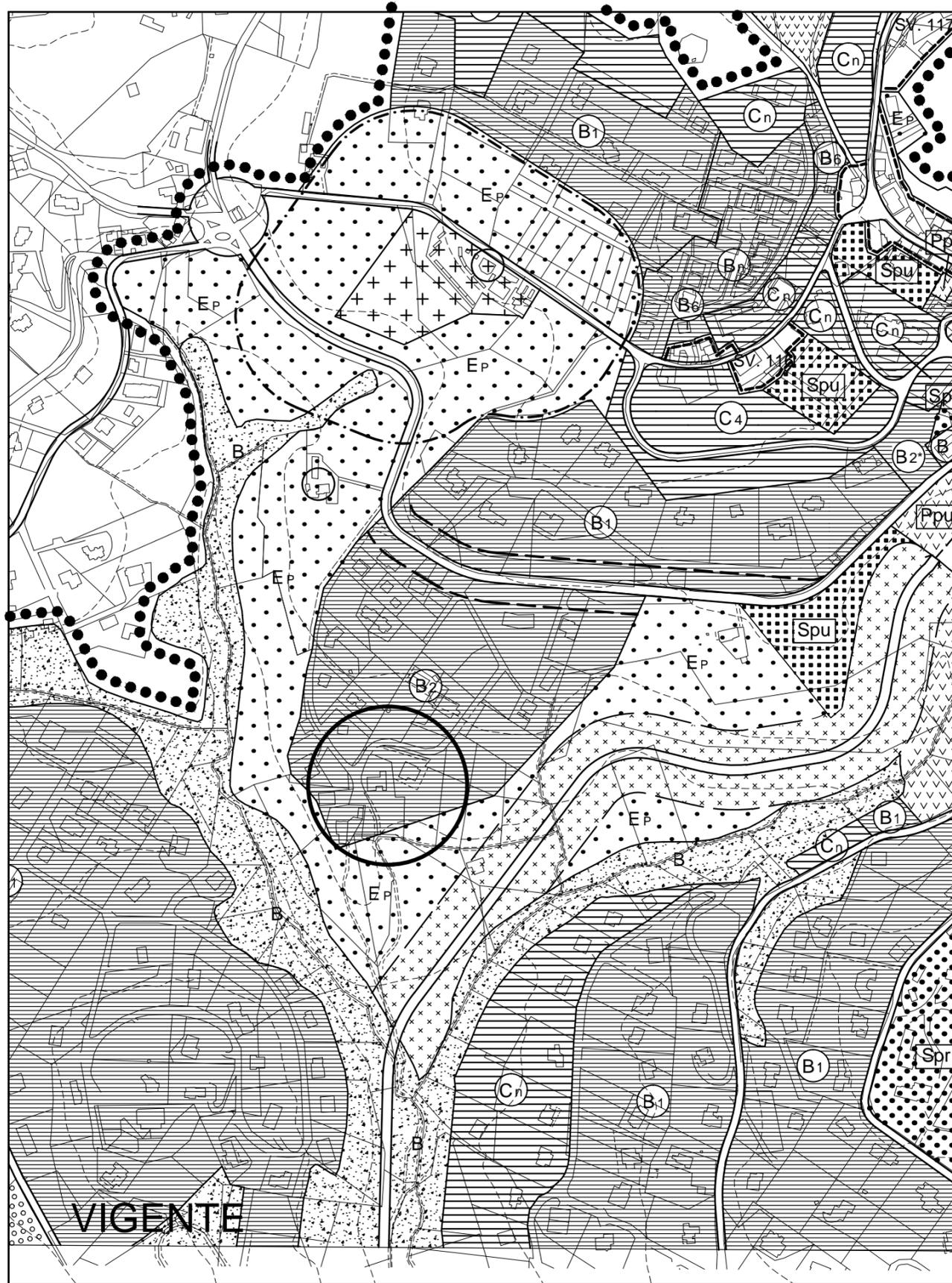
VARIANTE
MODIFICATA

Oss.n.2-18

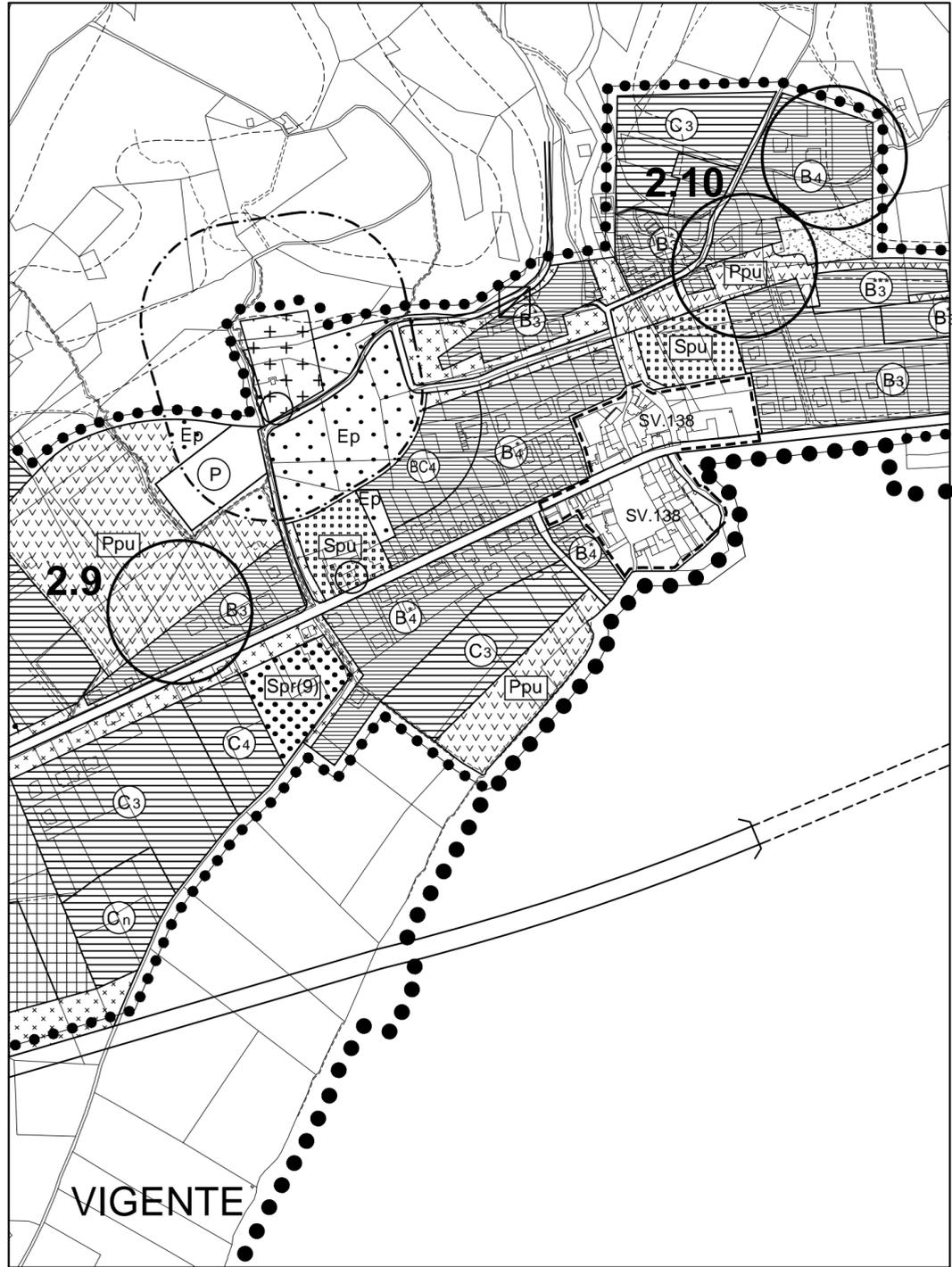
TAV.2-7 Stralcio - Scala 1:10000



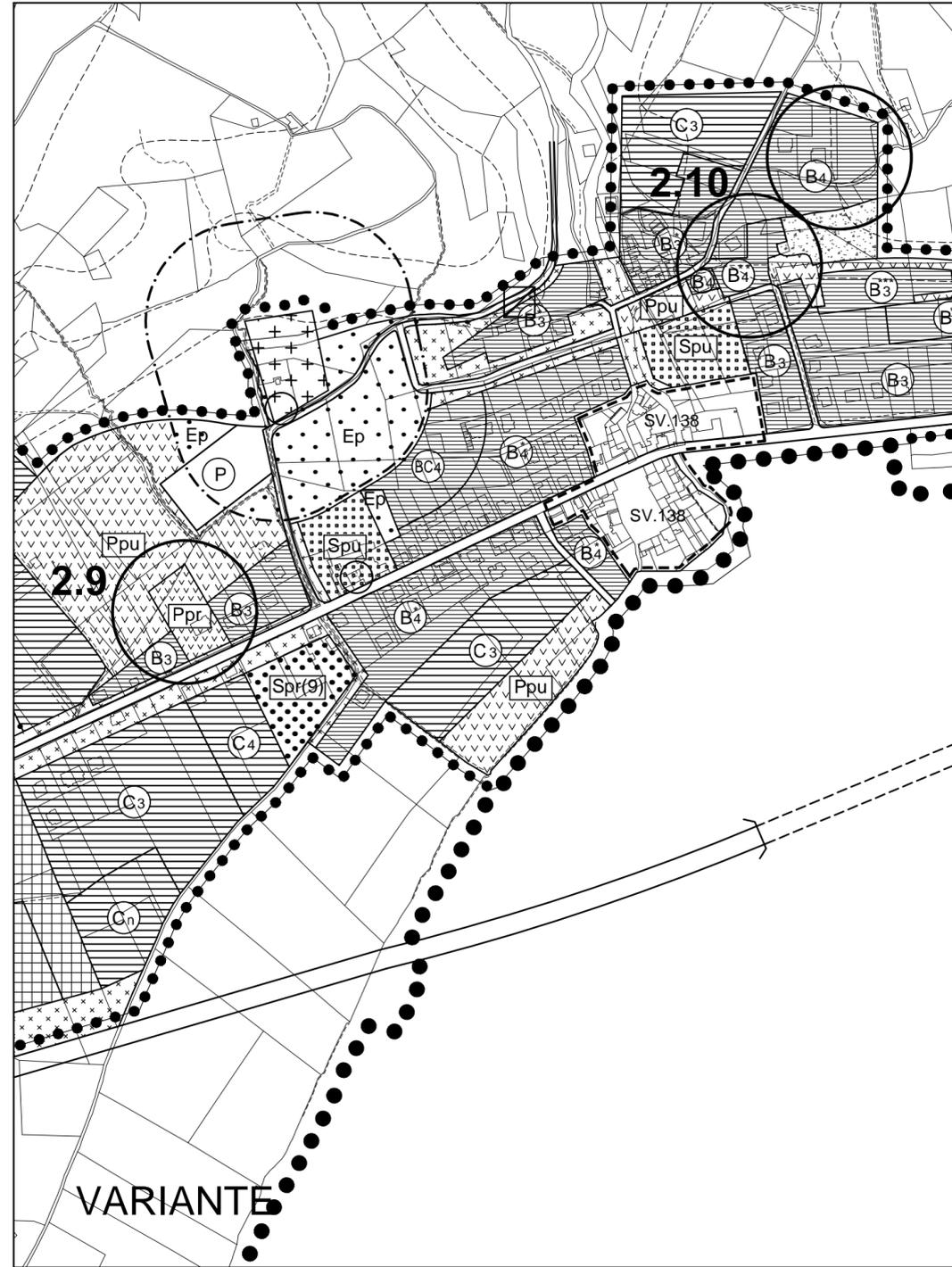
TAV.1-3 Stralcio - Scala 1:5000



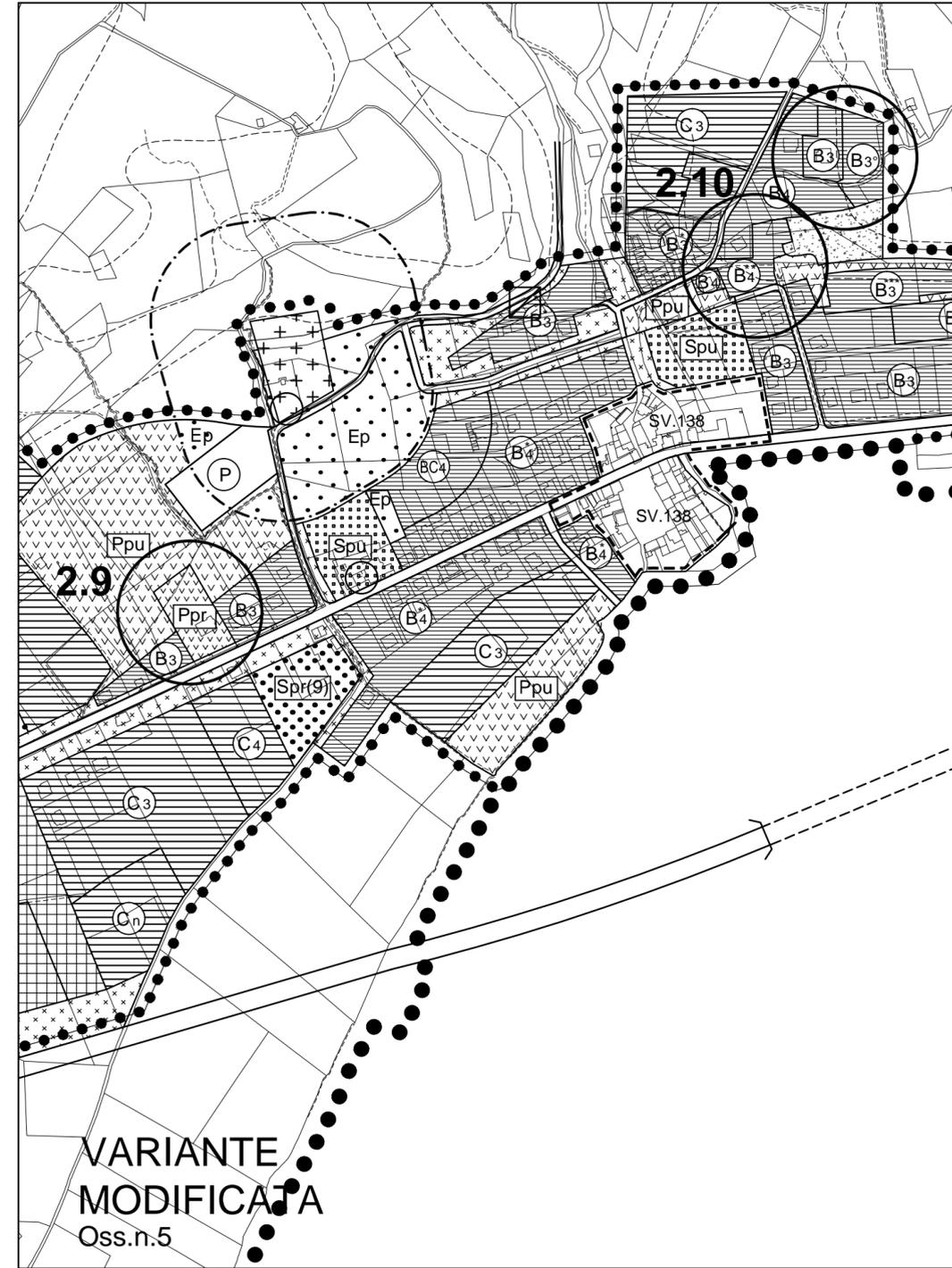
Pianello - Stralcio - Scala 1:5000



VIGENTE

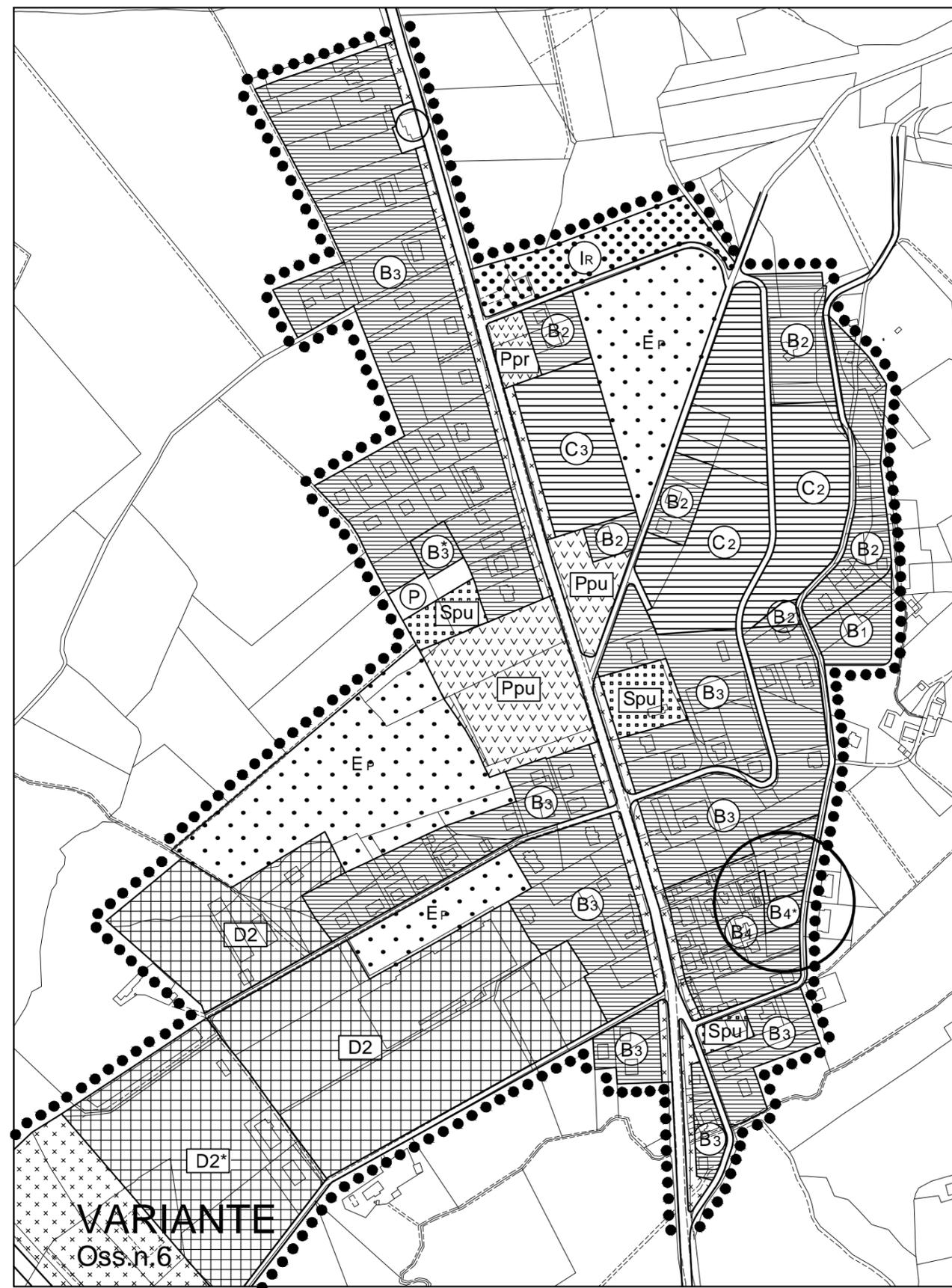
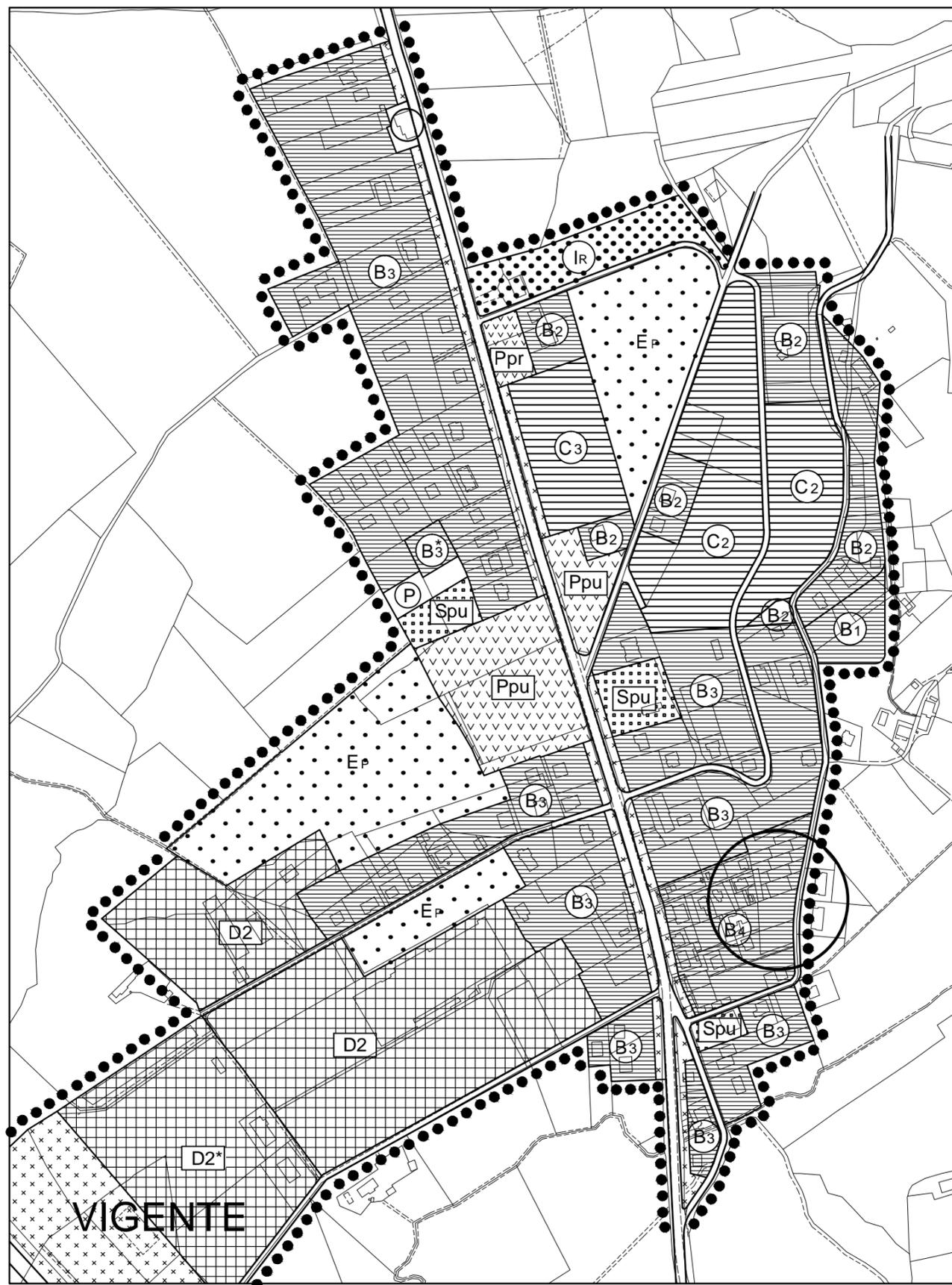


VARIANTE



VARIANTE
MODIFICATA
Oss.n.5

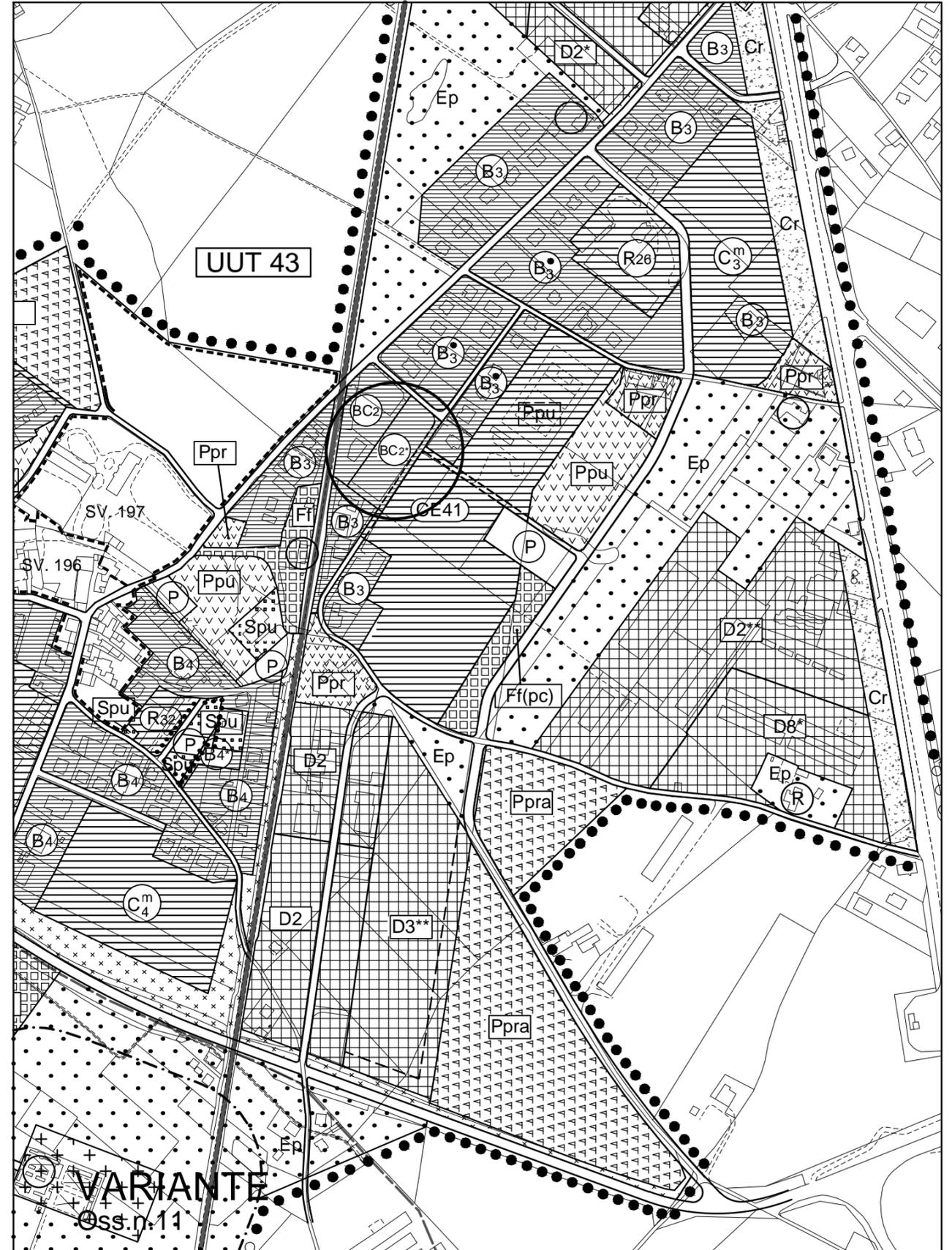
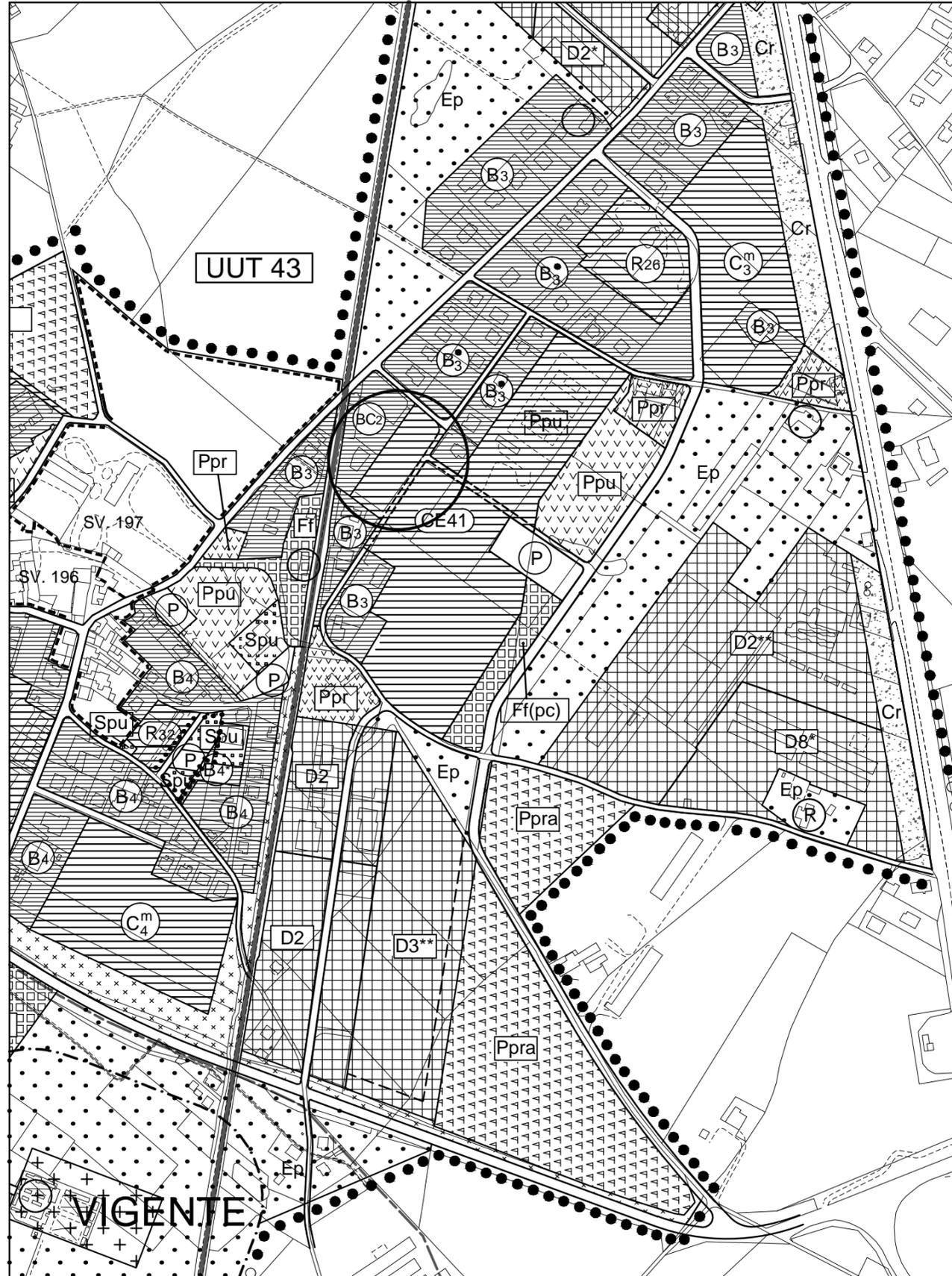
Le Pulci Ramazzano - Stralcio - Scala 1:5000



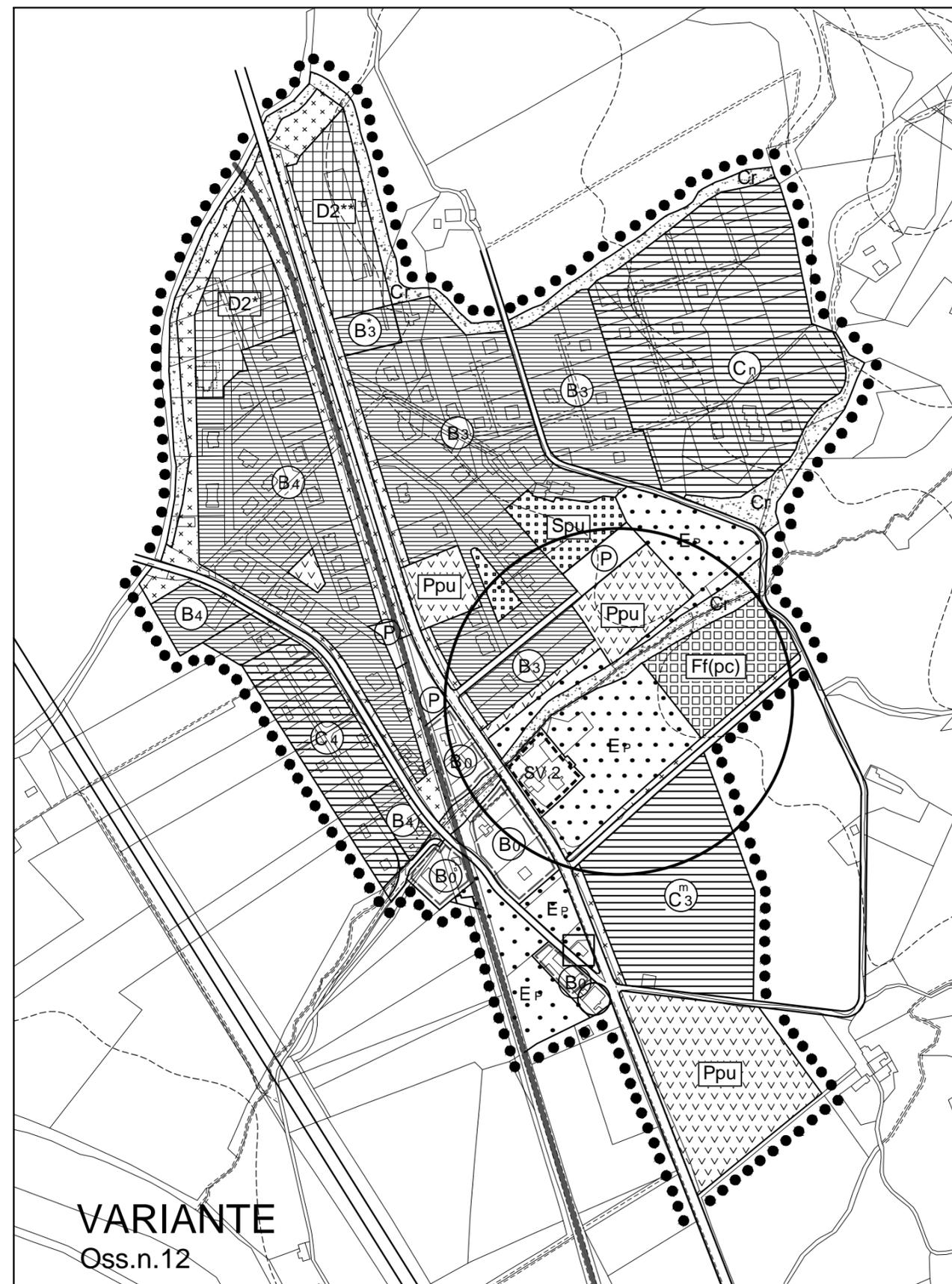
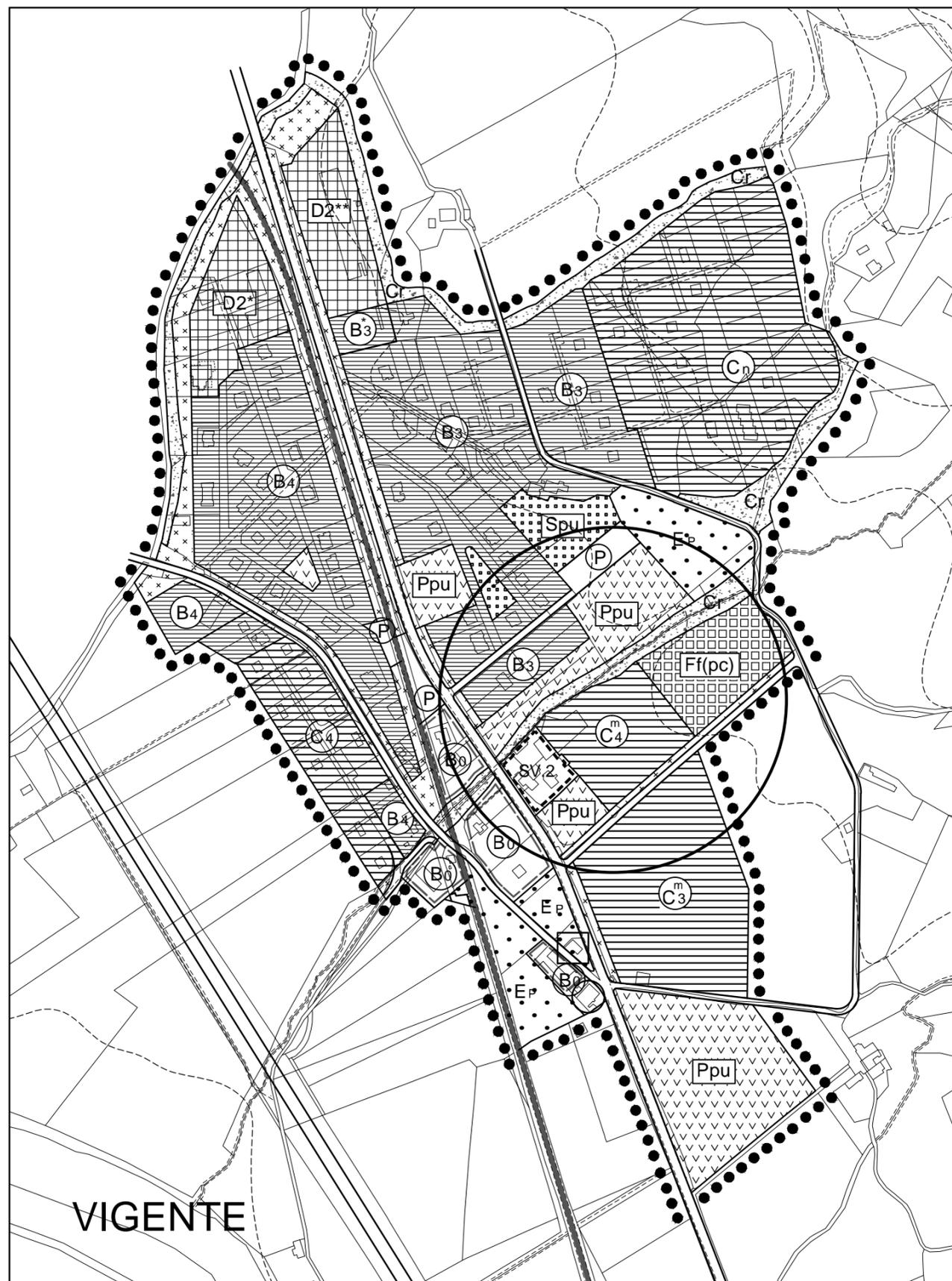
Tav.C - Settevalli - Stralcio - Scala 1:2000



San Martino in Campo - Stralcio - Scala 1:5000



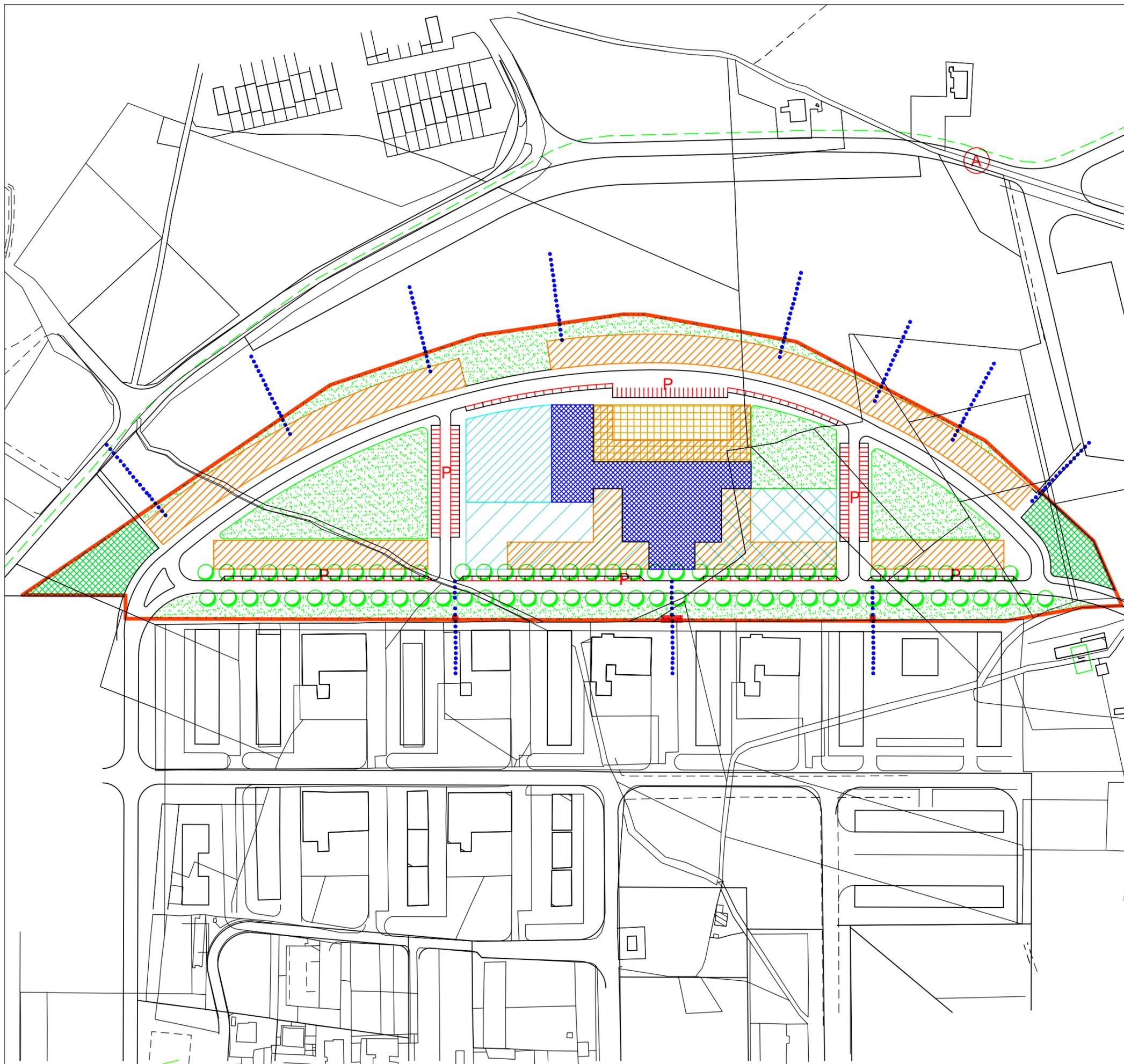
Le Pulci Ramazzano - Stralcio - Scala 1:5000



VIGENTE

AREA CENTRALE A FUNZIONE INTEGRATA N. 4
Ponte della Pietra

Mix funzionale n. 6 art. 60 del TUNA
Limite comparto Ac.fi.
Sup. comparto Ha 7.0



PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE ORDINARIA

PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE scala 1:2000

-  Area edificabile con destinaz.residenziale massimo ingombro
-  Area edificabile con destinazione direzionale - commerciale massimo ingombro edificio
-  Spazi pubblici destinati a verde piazza e viab. pedonale
-  Spazi pubblici destinati a verde pubblico
-  Spazi pubblici destinati a verde e/o parcheggi pubblici
-  Parcheggi
-  Collegamenti pedonali interni ed extra comparto
-  Area destinata alla realizzazione della Chiesa (Spu)
-  Area da cedere gratuitamente al Comune destinata ai Servizi a livello urbano territoriali (S.U.T.) - massimo ingombro edificio
-  Area destinata a S.U.T. limitatamente alla seguente destinazione d'uso : servizi socio-sanitari - massimo ingombro edificio

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice edificatorio 1.500 mq/ha x 0.90 di S.U.C.
Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 9.450 mq
H max 10 m

INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE MINIMI RICHIESTI:

- Realizzazione della viabilità interna al comparto
- Realizzazione verde pubblico
- Opere di arredo artistico negli spazi pubblici

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE CONCERTATA

PARAMETRI EDIFICATORI

Indice edificatorio 4.500 mq/ha x 0.90 di S.U.C.
Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 28.350 mq
H max 15.50 m per le aree SUT esclusa l'area Spu
H max 13.00 m per gli altri edifici

POSSIBILI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE :

- Oltre gli interventi minimi richiesti per la procedura ordinaria, sono previsti i seguenti obiettivi:
- Realizzazione tratto stradale di collegamento (A)
 - Acquisizione e sistemazione zona Ppu
 - Realizzazione collegamenti pedonali esterni al comparto

GIUGNO 2002

VARIANTE

AREA CENTRALE A FUNZIONE INTEGRATA N. 4
Ponte della Pietra

Limite comparto Ac.fi.
Sup. comparto Ha 12,4

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE ORDINARIA

PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE scala 1:2000

-  Area edificabile con destinazione residenziale
massimo ingombro edificio
-  Area edificabile con destinazione mista (Residenziale limitatamente nello edificio con asterisco,Dir./Prod.,S.U.T.)
massimo ingombro edificio
-  Area di proprietà del Comune destinata a SUT
massimo ingombro edificio
-  Area destinata alla costruzione della Chiesa (Spu)
-  Verde pubblico di comparto
-  Verde privato
-  Area destinata a Ppu di P.R.G.

P Parcheggi

PARAMETRI EDIFICATORI

Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 9.450 mq
H max 10 m

INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE MINIMI RICHIESTI:

- Realizzazione della viabilità interna al comparto
- Opere di arredo artistico negli spazi pubblici
- Sistemazione aree Ppu
- Garantire il regolare deflusso delle acque di superficie con divieto di intubamento del fosso Bagnoli ai sensi dell'art.143 comma 6

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE CONCERTATA

PARAMETRI EDIFICATORI

Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 28.350 mq

H max 15.50 m per le aree dell'asse a valle (aree miste Residenza, SUT, D/P)

H max 13.00 m per il sistema delle corti (aree Residenza)

OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE MINIMI :

- Realizzazione tratto stradale di collegamento (A) fino all'intersezione con Strada Ponte della Pietra San Vetturino
- Riquilibrare tratto stradale di via Fiesole (B)

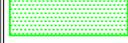
APRILE 2012

VARIANTE oss.19-20

AREA CENTRALE A FUNZIONE INTEGRATA N. 4
Ponte della Pietra

— Limite comparto Ac.fi.
— Sup. comparto Ha 12,4

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE ORDINARIA

- PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE scala 1:2000
-  Area edificabile con destinazione residenziale
— massimo ingombro edificio
 -  Area edificabile con destinazione mista (Residenziale limitatamente nello edificio con asterisco, Dir./Prod., S.U.T.)
— massimo ingombro edificio
 -  Area di proprietà del Comune da destinare a SUT
— massimo ingombro edificio
 -  Area destinata alla costruzione della Chiesa (Spu)
 -  Spazi destinati alla realizzazione di verde pubblico
 -  Spazi destinati alla realizzazione di verde privato
 -  Area destinata a Ppu

P Parcheggi

PARAMETRI EDIFICATORI
Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 9.450 mq
H max 10 m

- INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE MINIMI RICHIESTI:
- Realizzazione della viabilità interna al comparto
 - Opere di arredo artistico negli spazi pubblici
 - Sistemazione aree Ppu
 - Garantire il regolare deflusso delle acque di superficie con divieto di intubamento del fosso Bagnoli ai sensi dell'art.143 comma 6

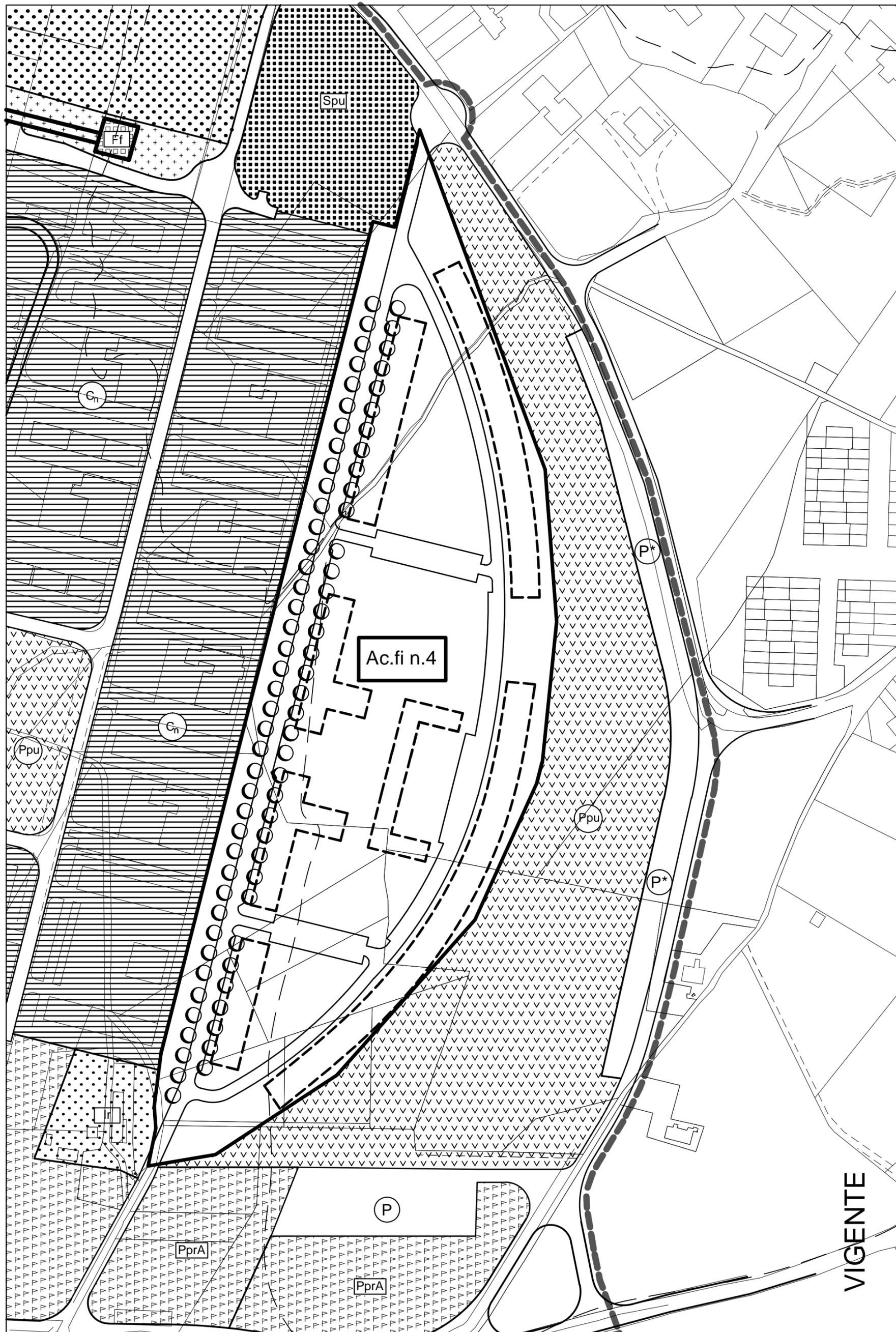
PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE CONCERTATA

PARAMETRI EDIFICATORI
Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) 28.350 mq
H max 15.50 m per le aree dell'asse a valle (aree miste Residenza, SUT, D/P)
H max 13.00 m per il sistema delle corti (aree Residenza)

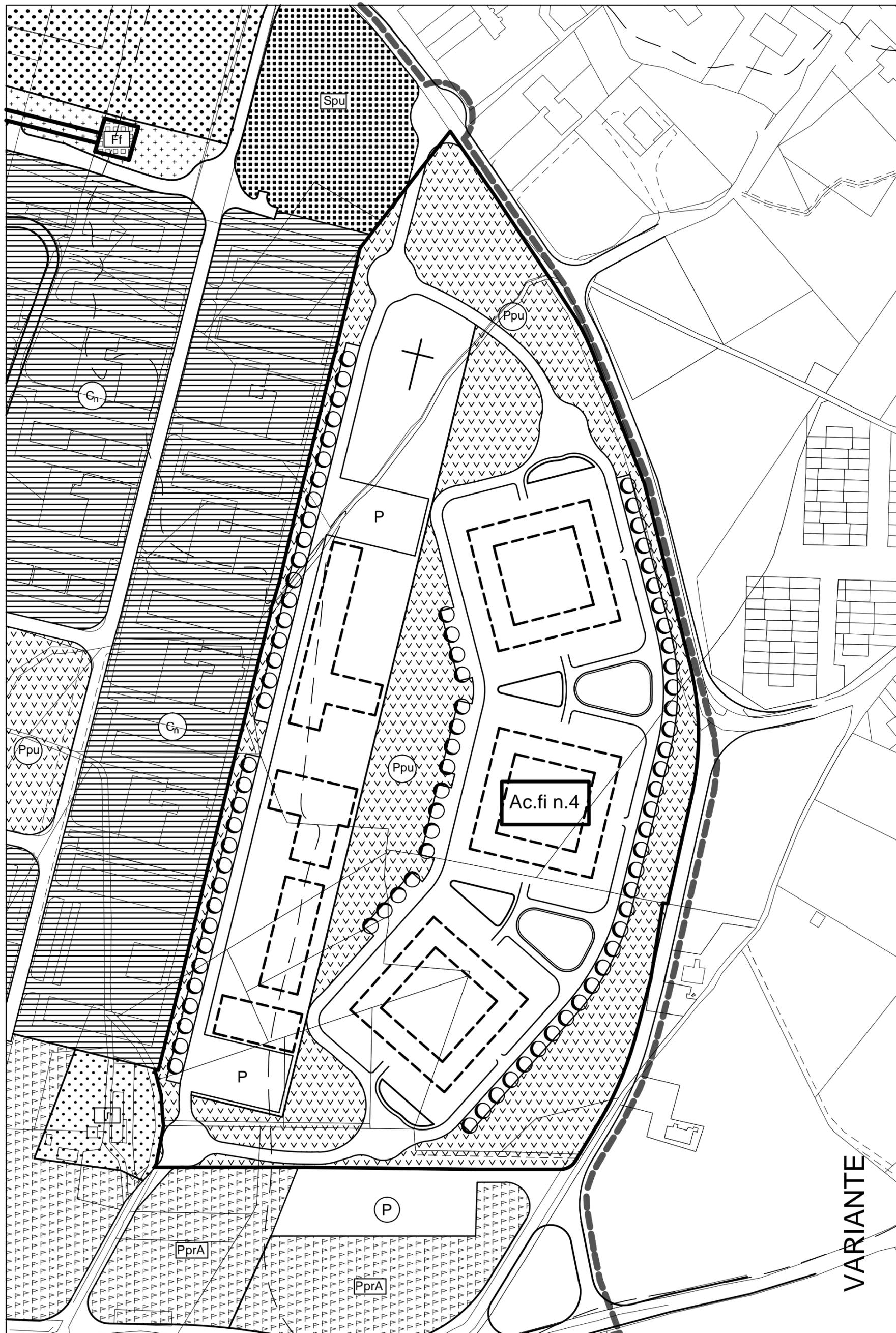
- OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE MINIMI :
- Realizzazione tratto stradale di collegamento (A) fino all'intersezione con Strada Ponte della Pietra San Vetturino
 - Riqualficazione tratto stradale di via Fiesole (B)

Settembre 2012

Tav.C - Settevalli - Stralcio - Scala 1:2000

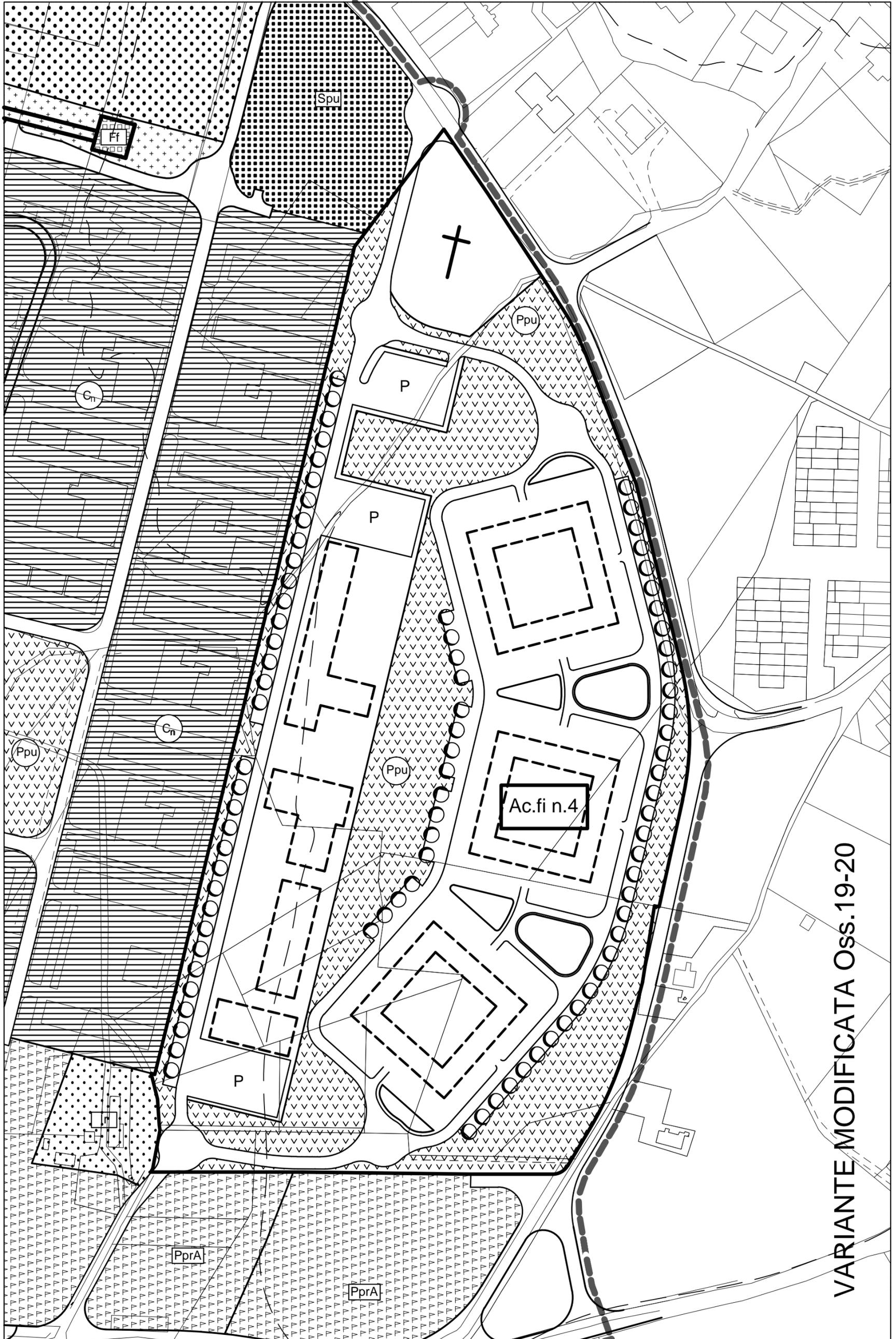


Tav.C - Settevalli - Stralcio - Scala 1:2000



VARIANTE

Tav.C - Settevalli - Stralcio - Scala 1:2000

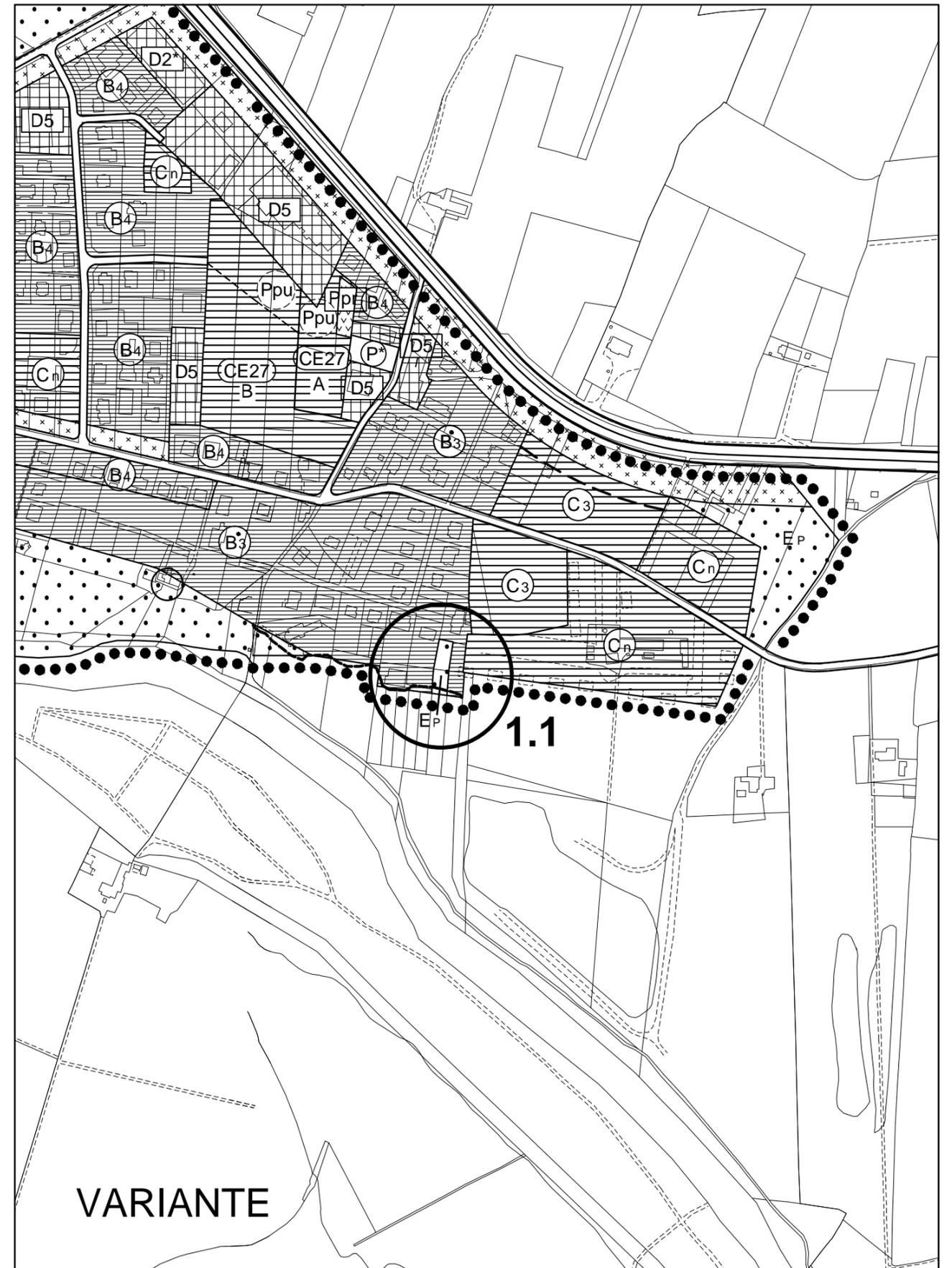
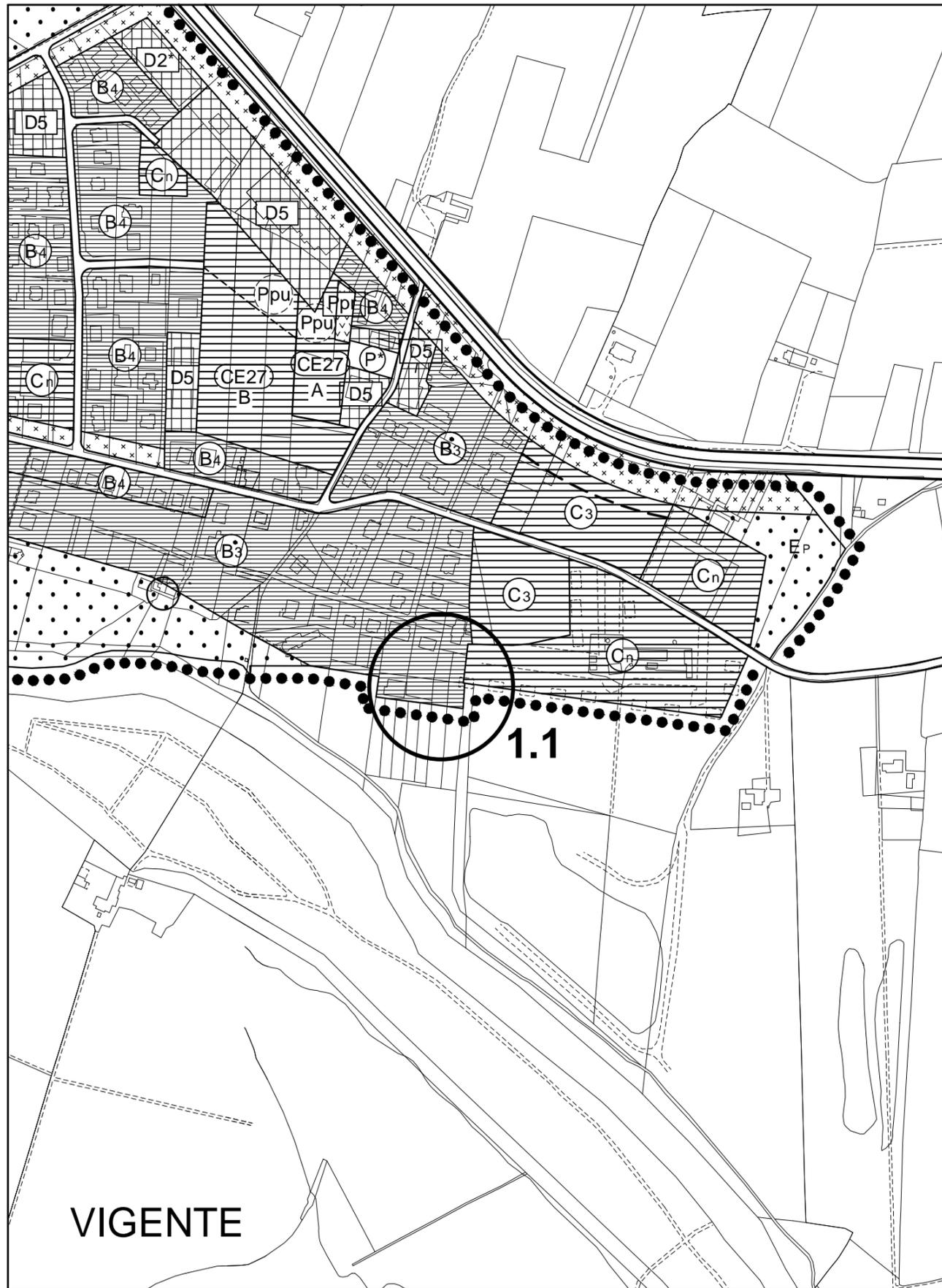


VARIANTE MODIFICATA OSS.19-20

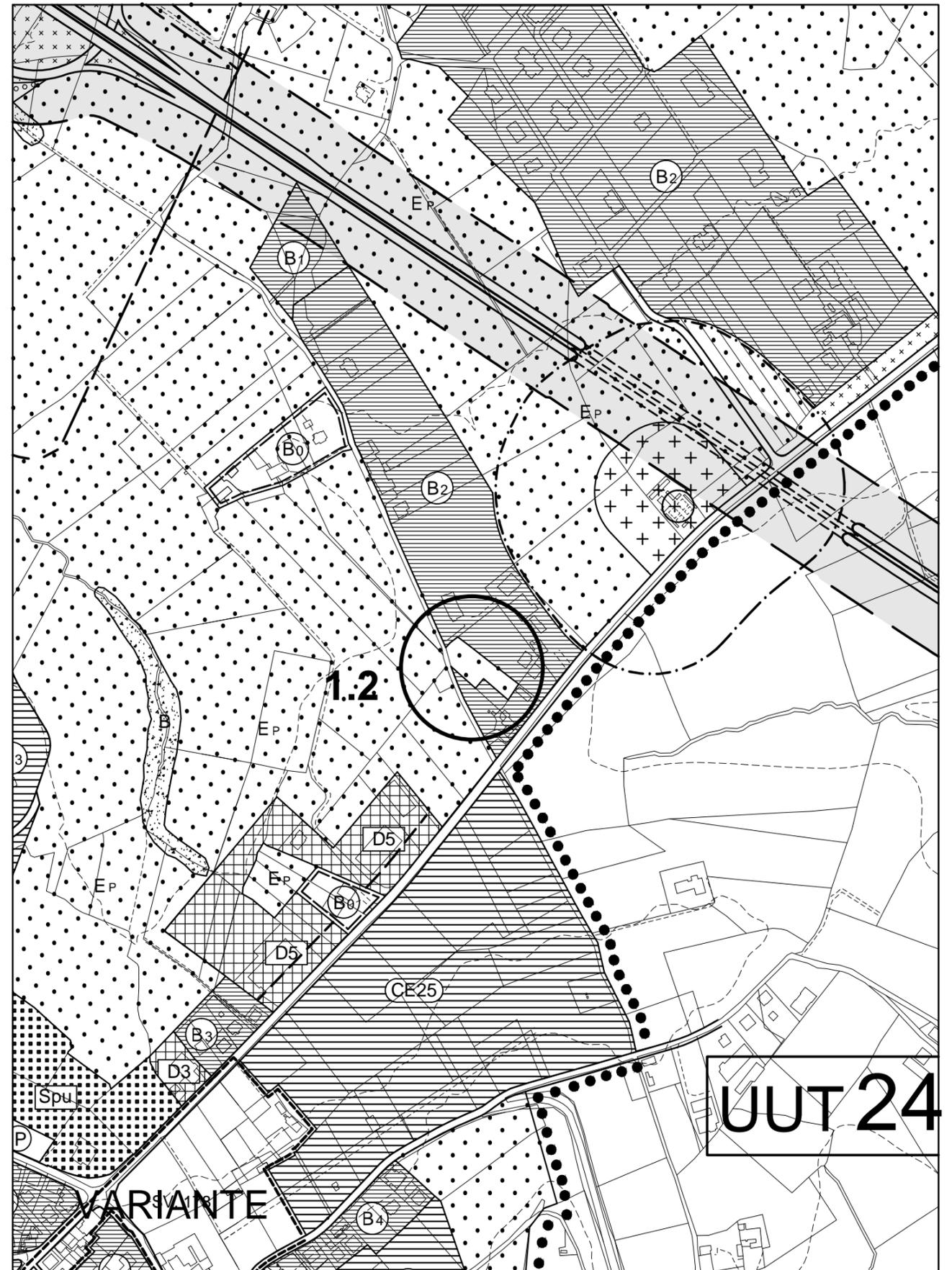
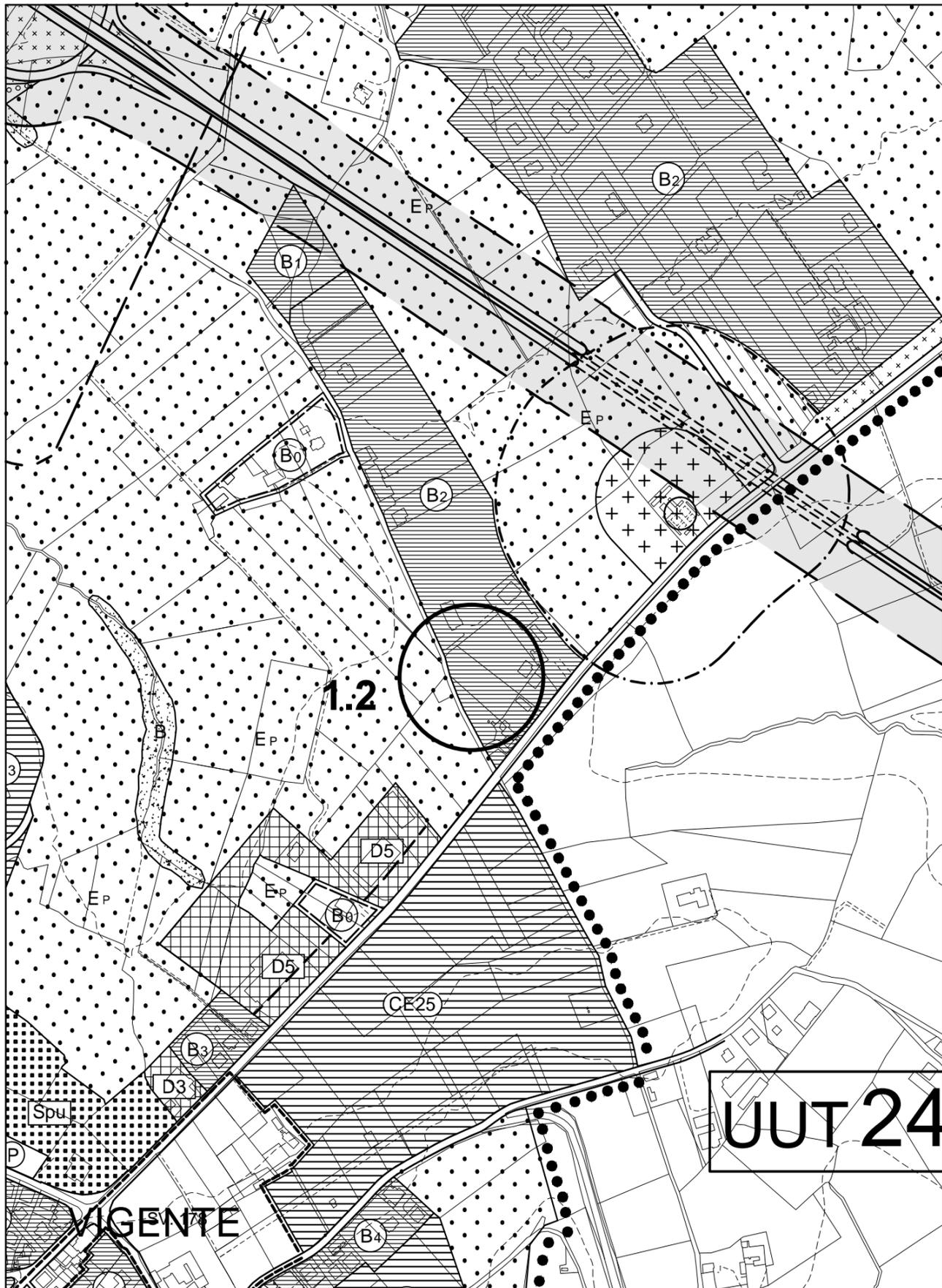
TAV.3-3 Stralcio - Scala 1:5000



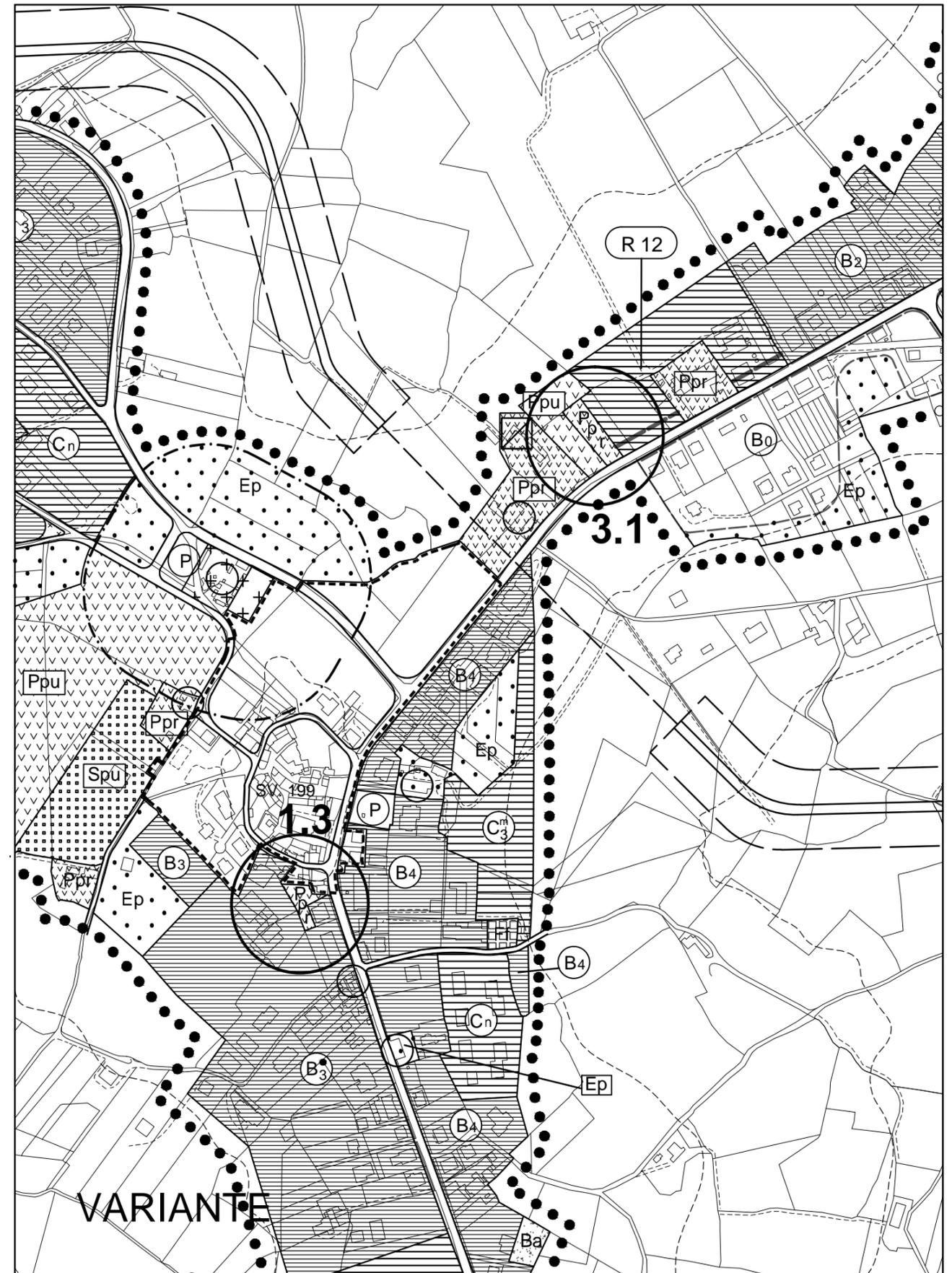
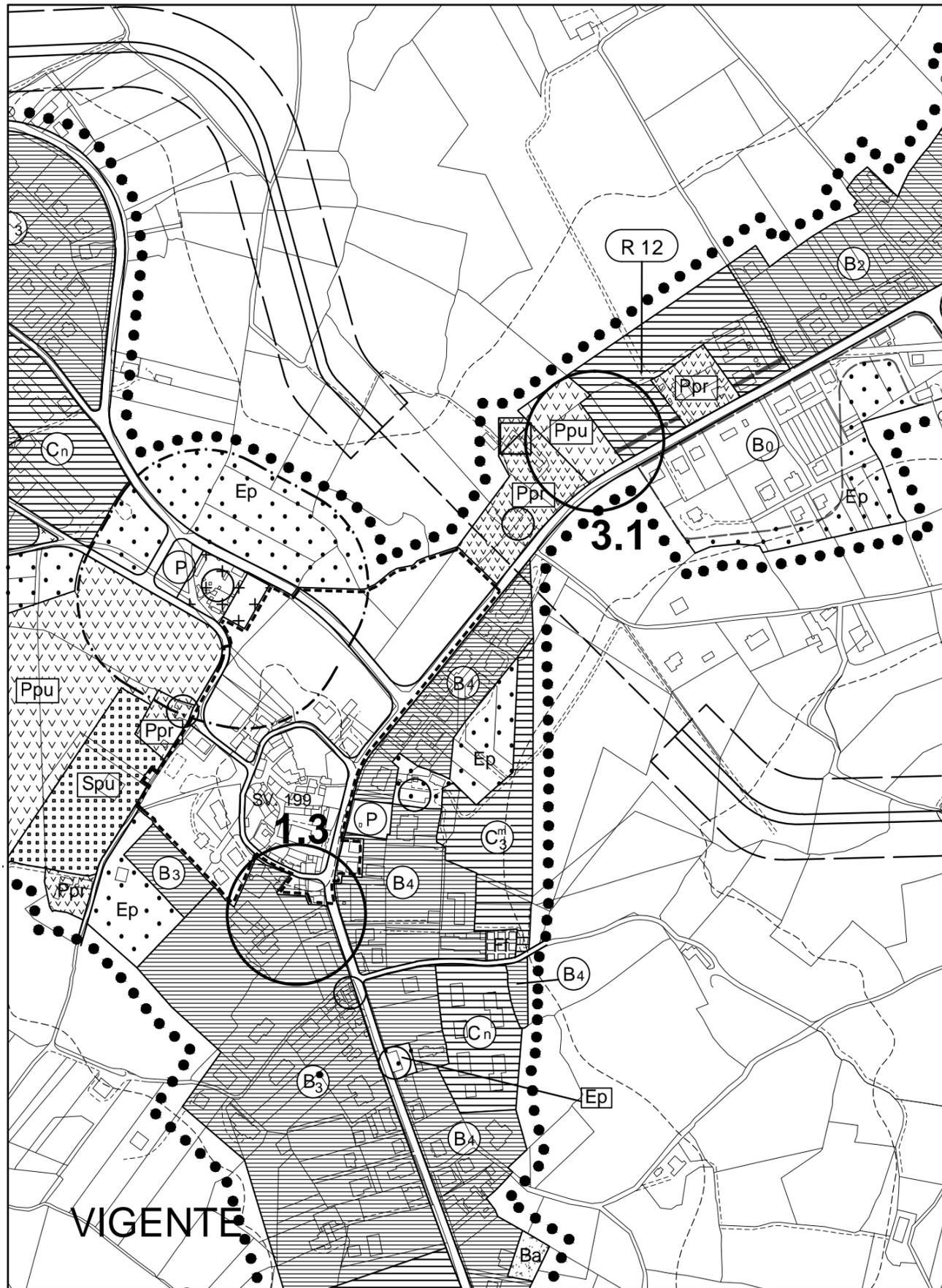
TAV.2-3 Stralcio - Scala 1:5000



TAV.3-3 Stralcio - Scala 1:5000



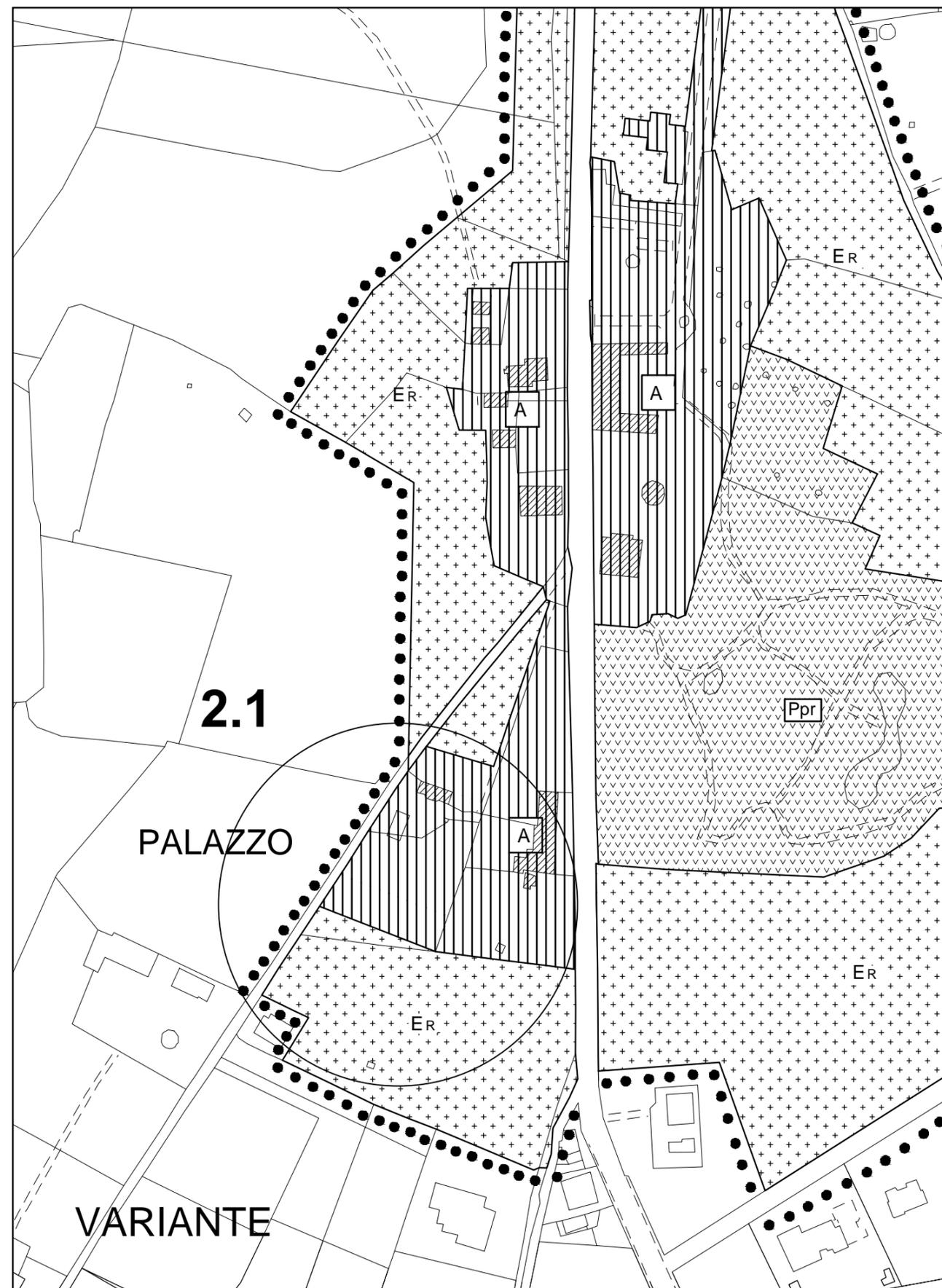
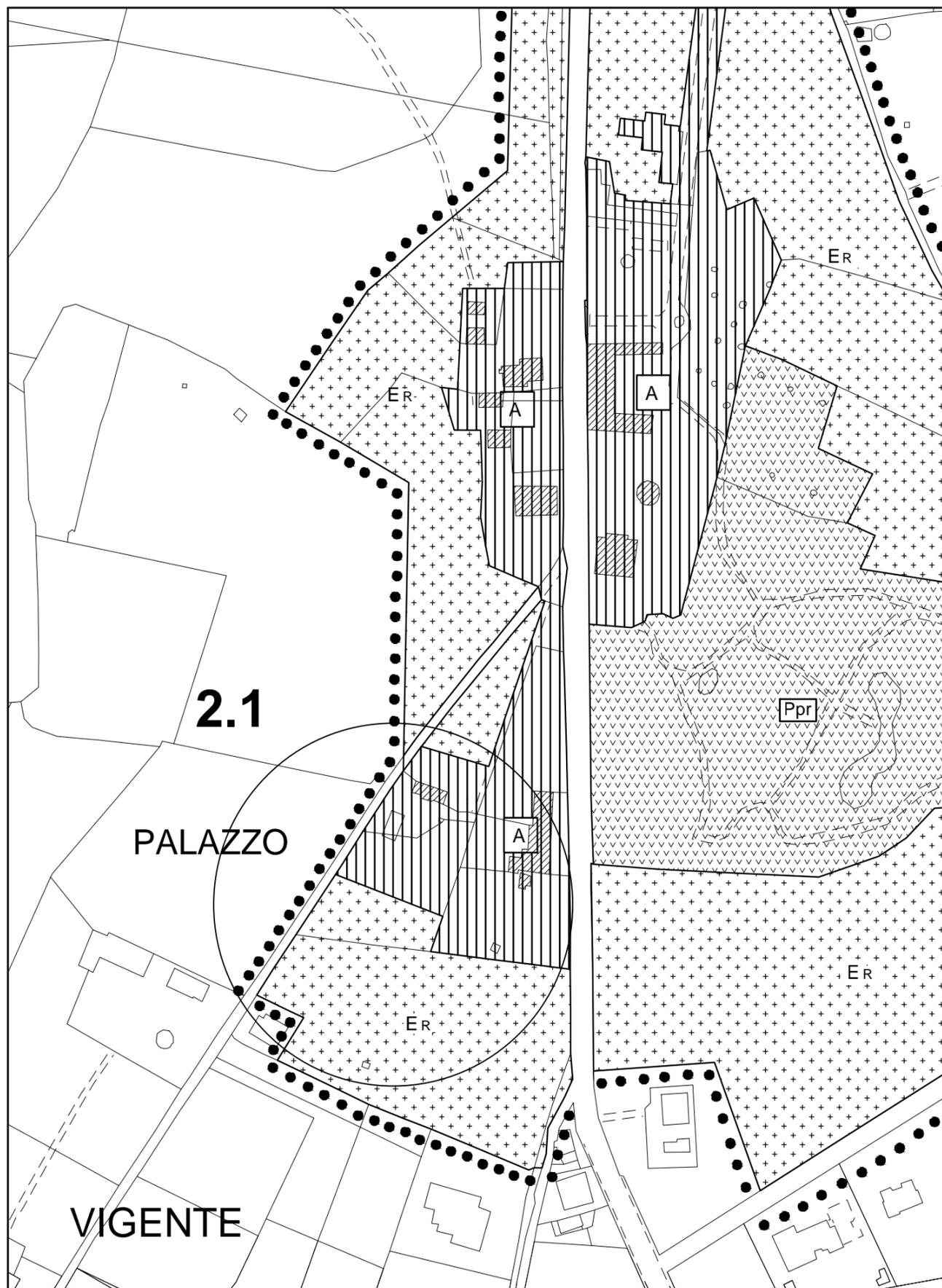
San Martino in Colle - Stralcio - Scala 1:5000



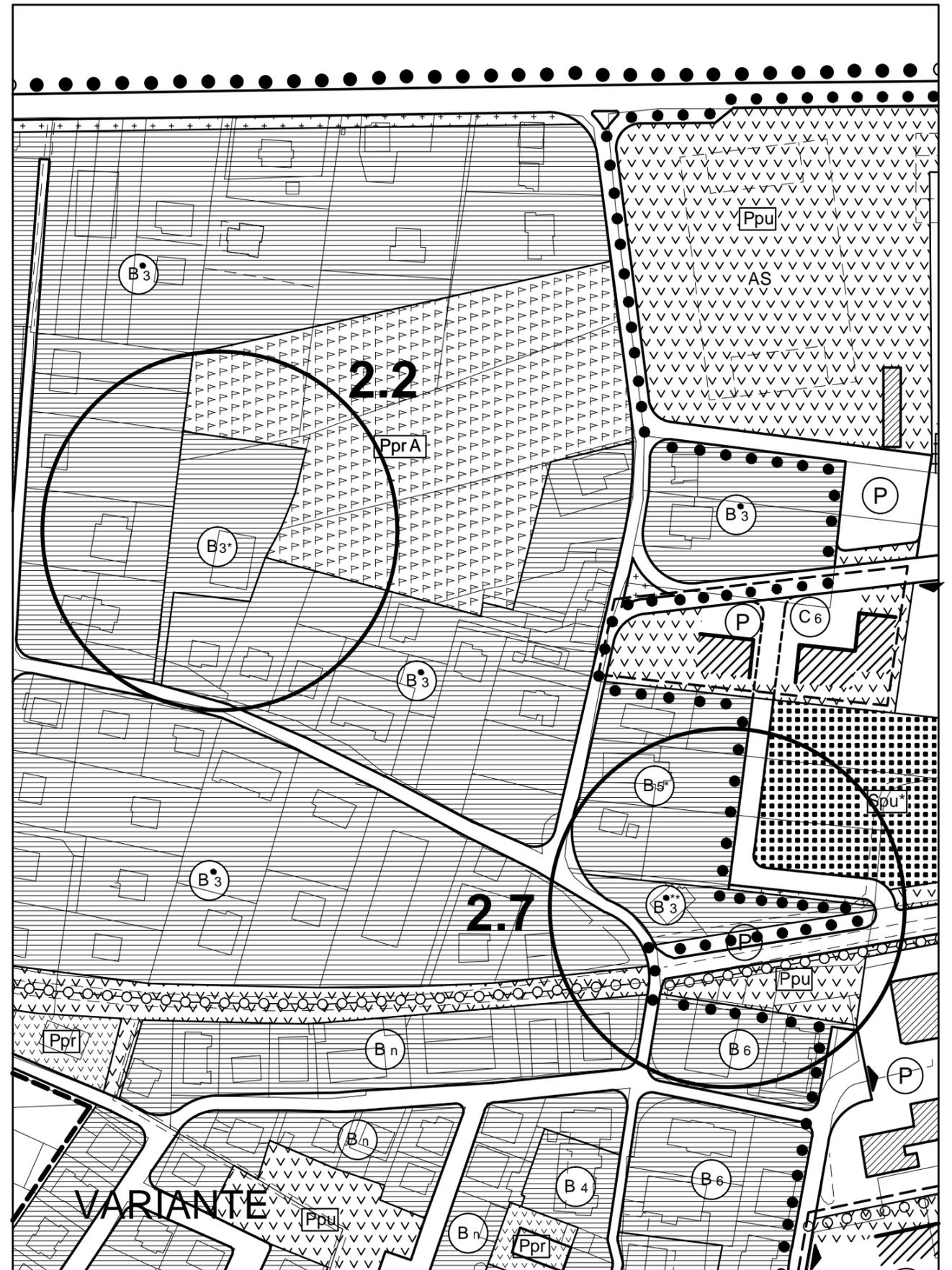
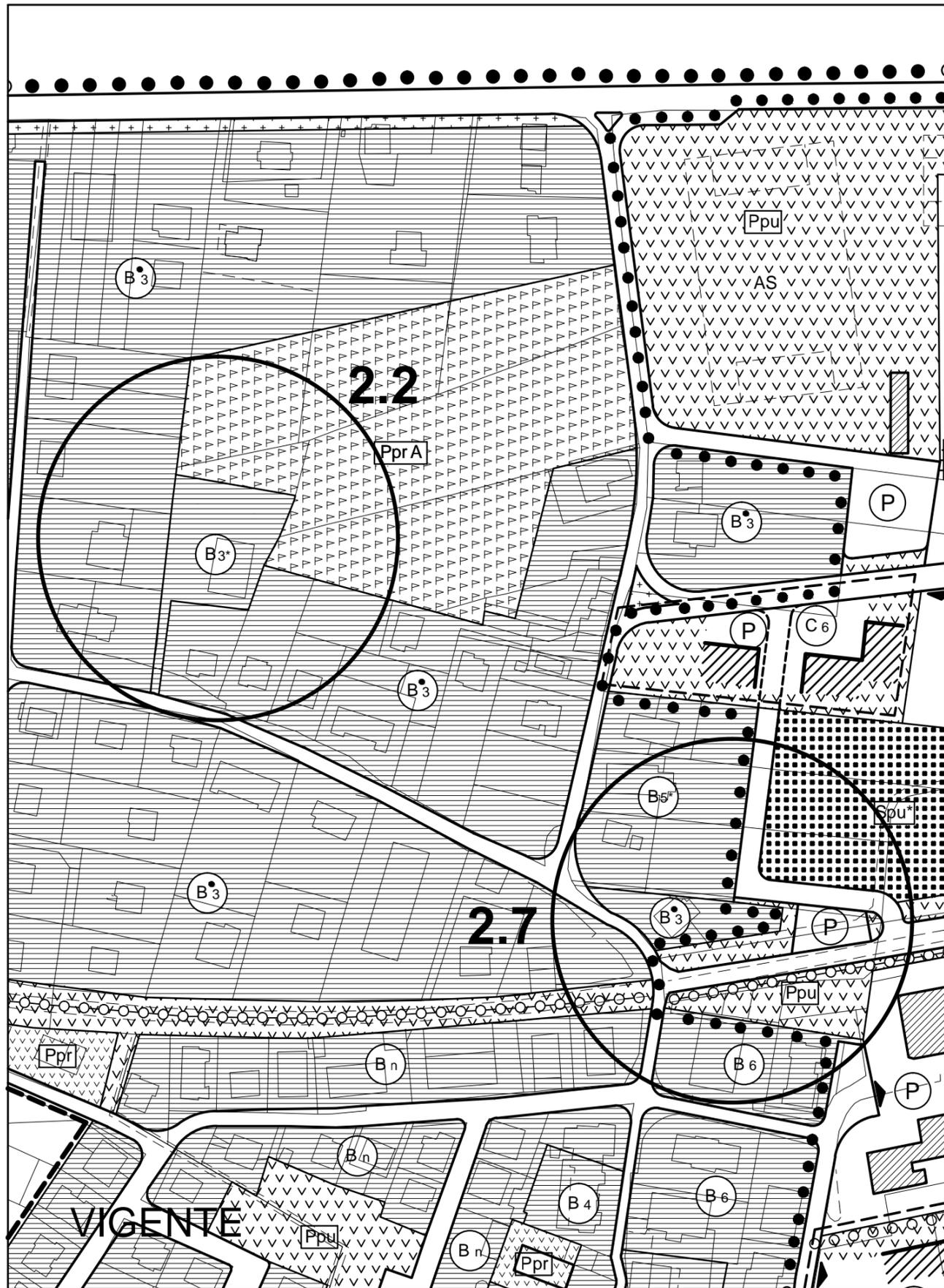
S.Fortunato della Collina - Stralcio - Scala 1:5000



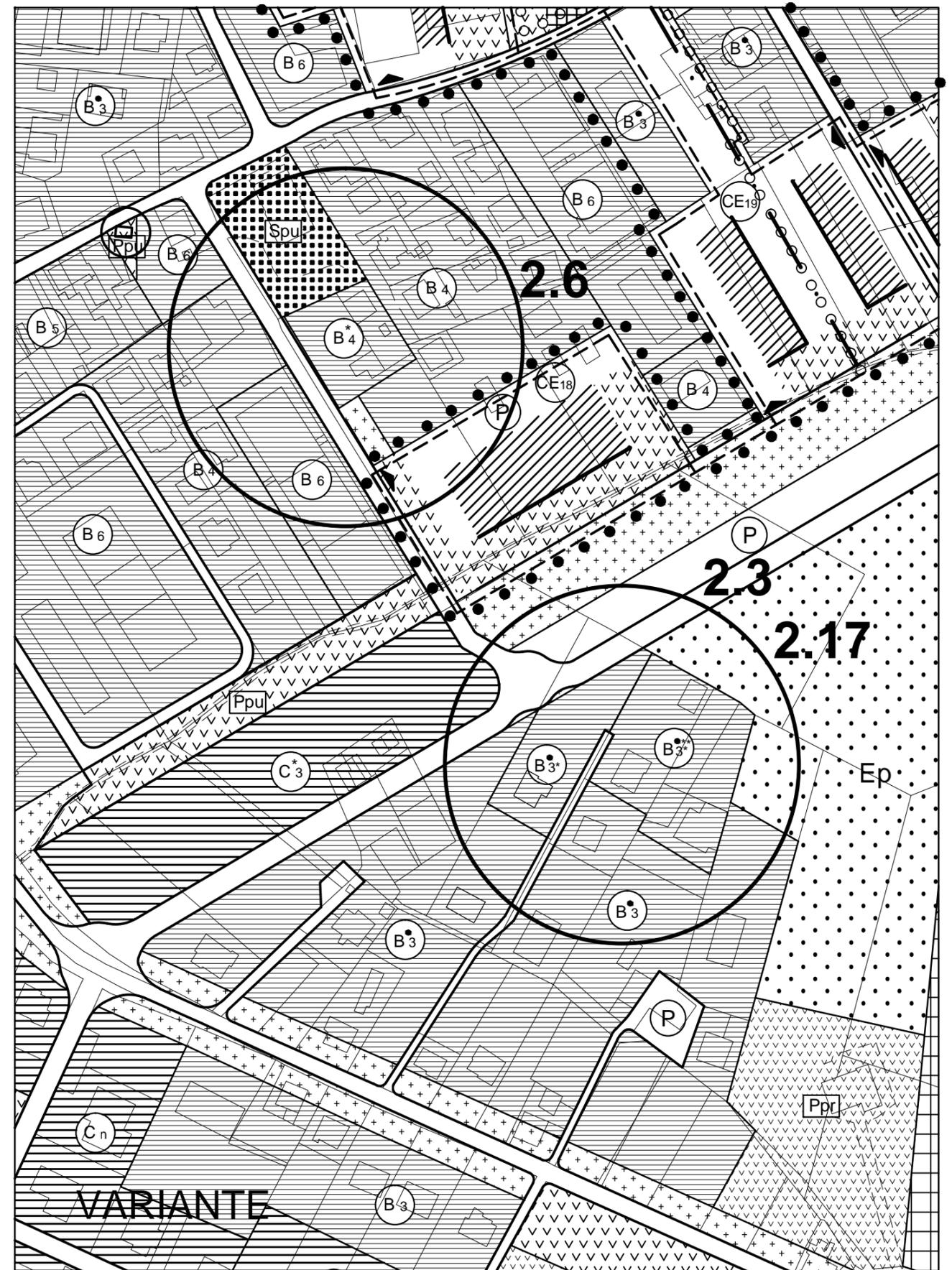
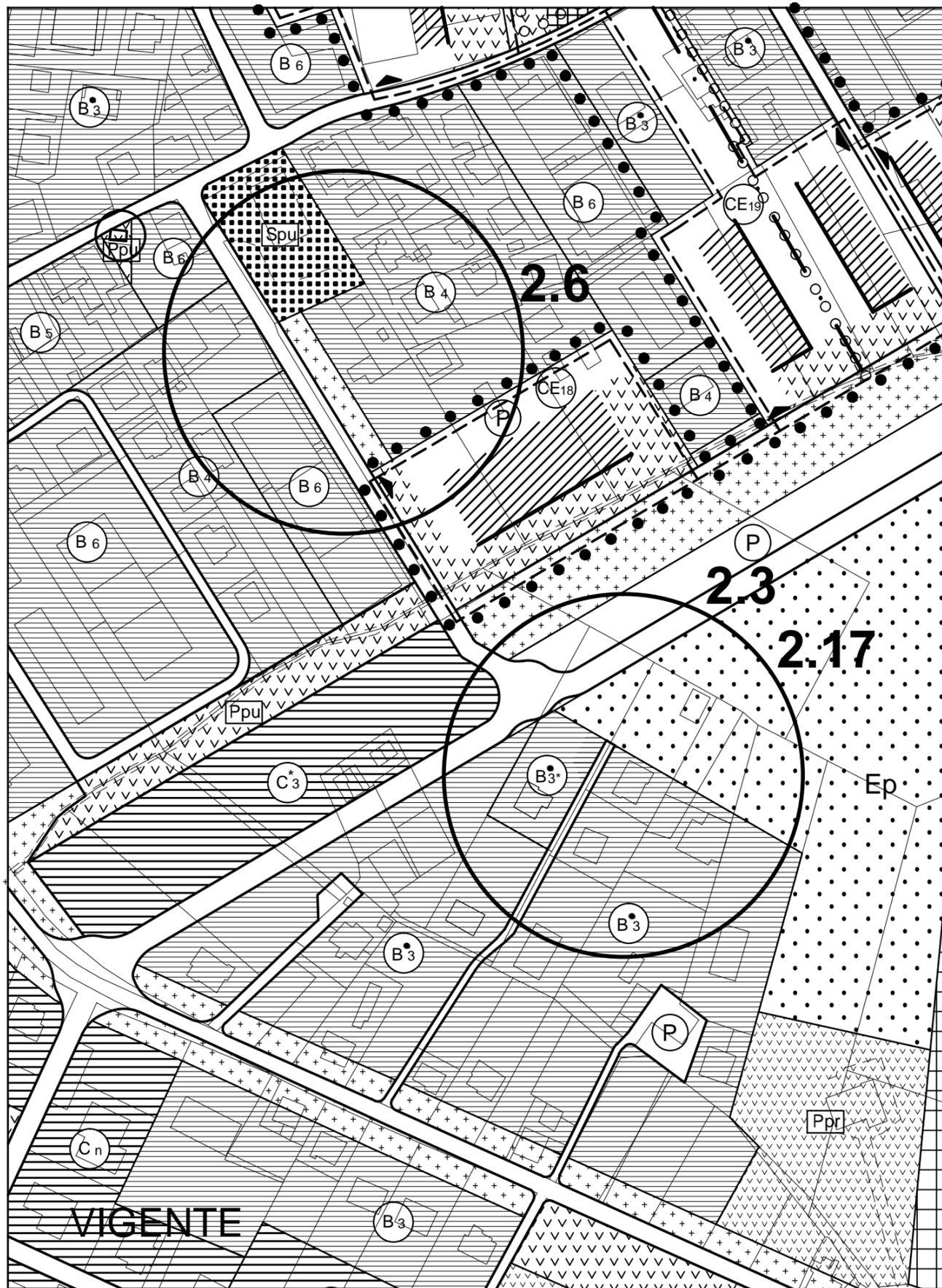
Svil.106 Stralcio - Scala 1:2000



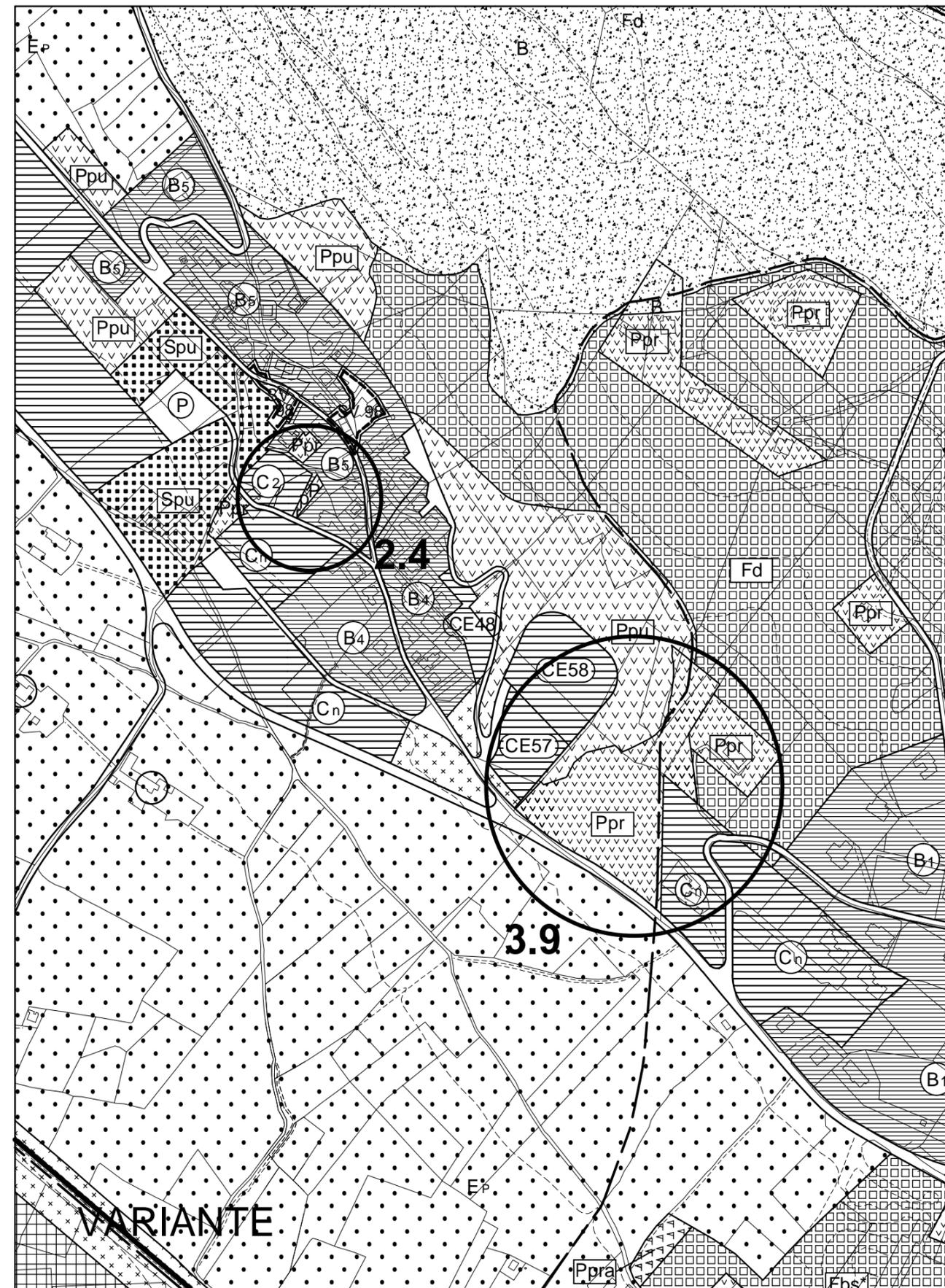
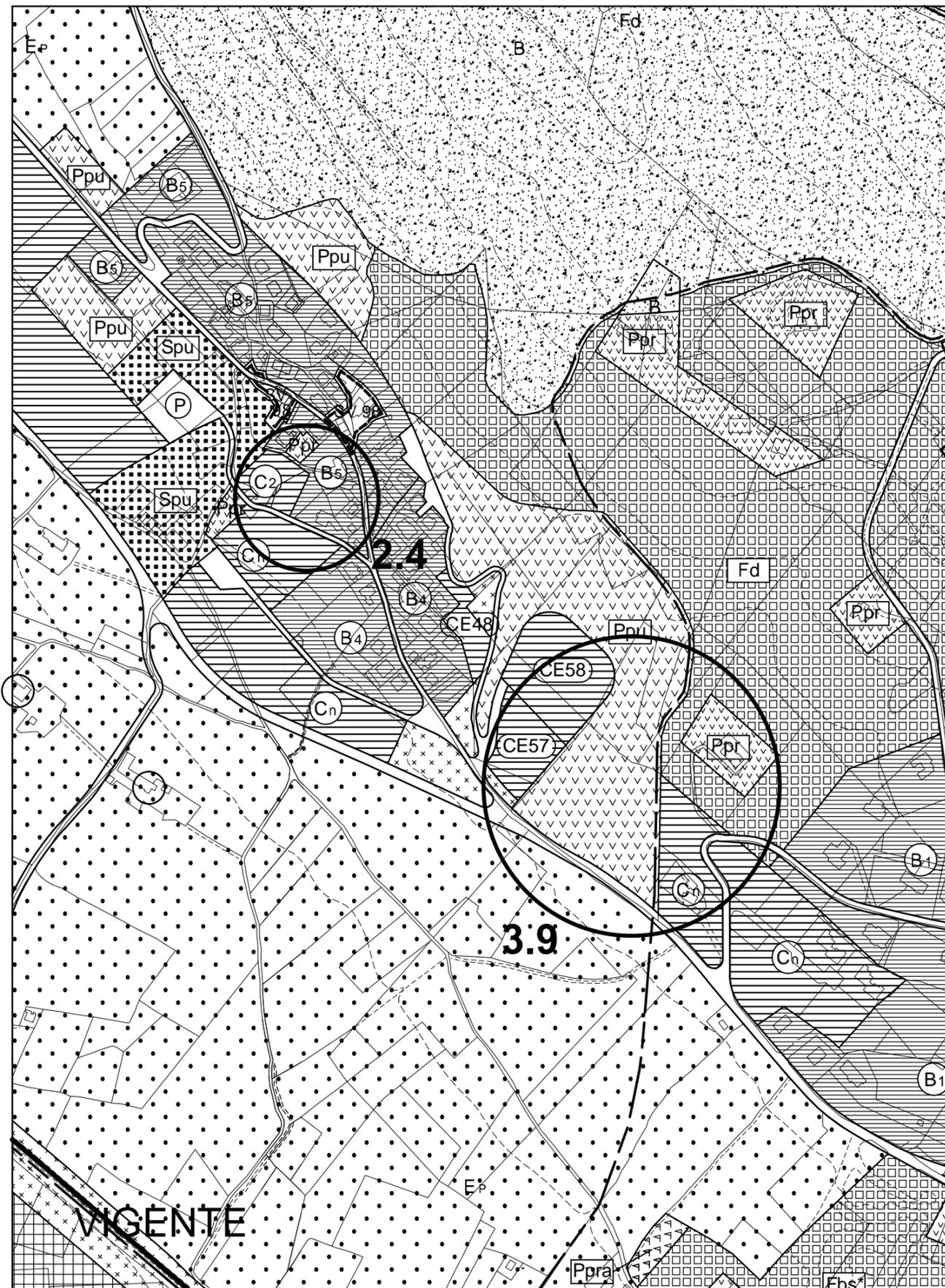
Tav.Q - Castel del Piano - Stralcio - Scala 1:2000



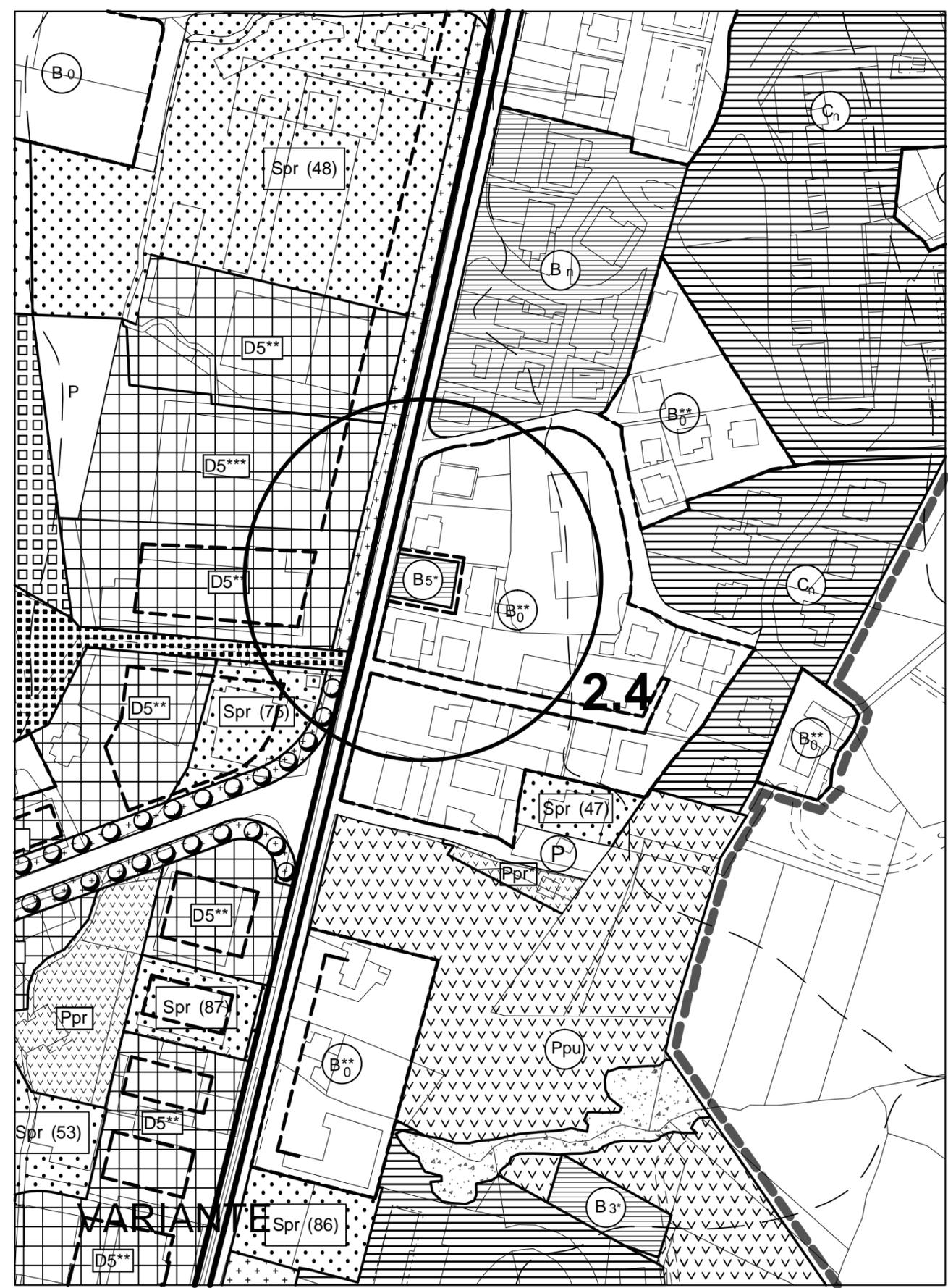
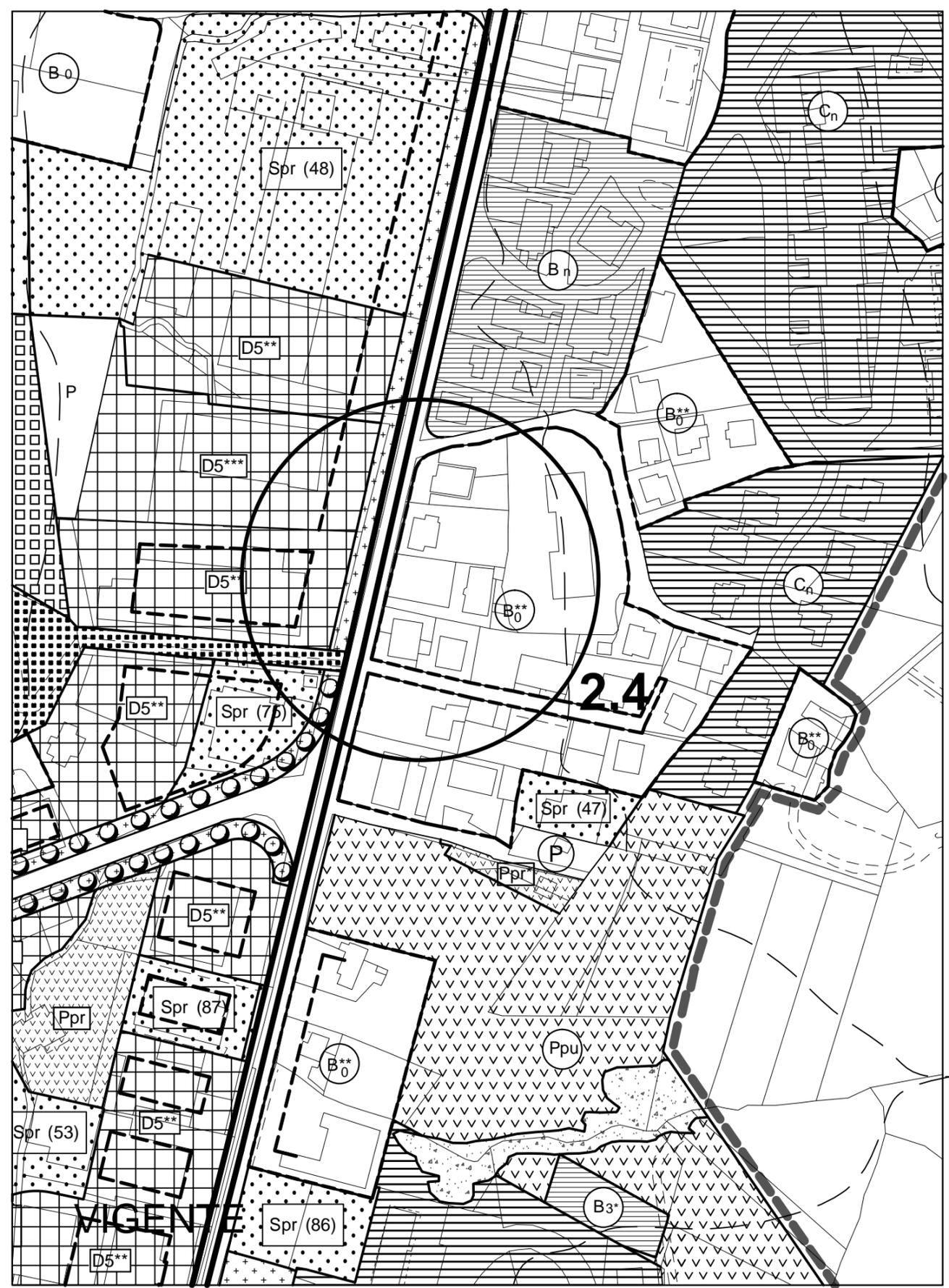
Tav.Q - Castel del Piano - Stralcio - Scala 1:2000



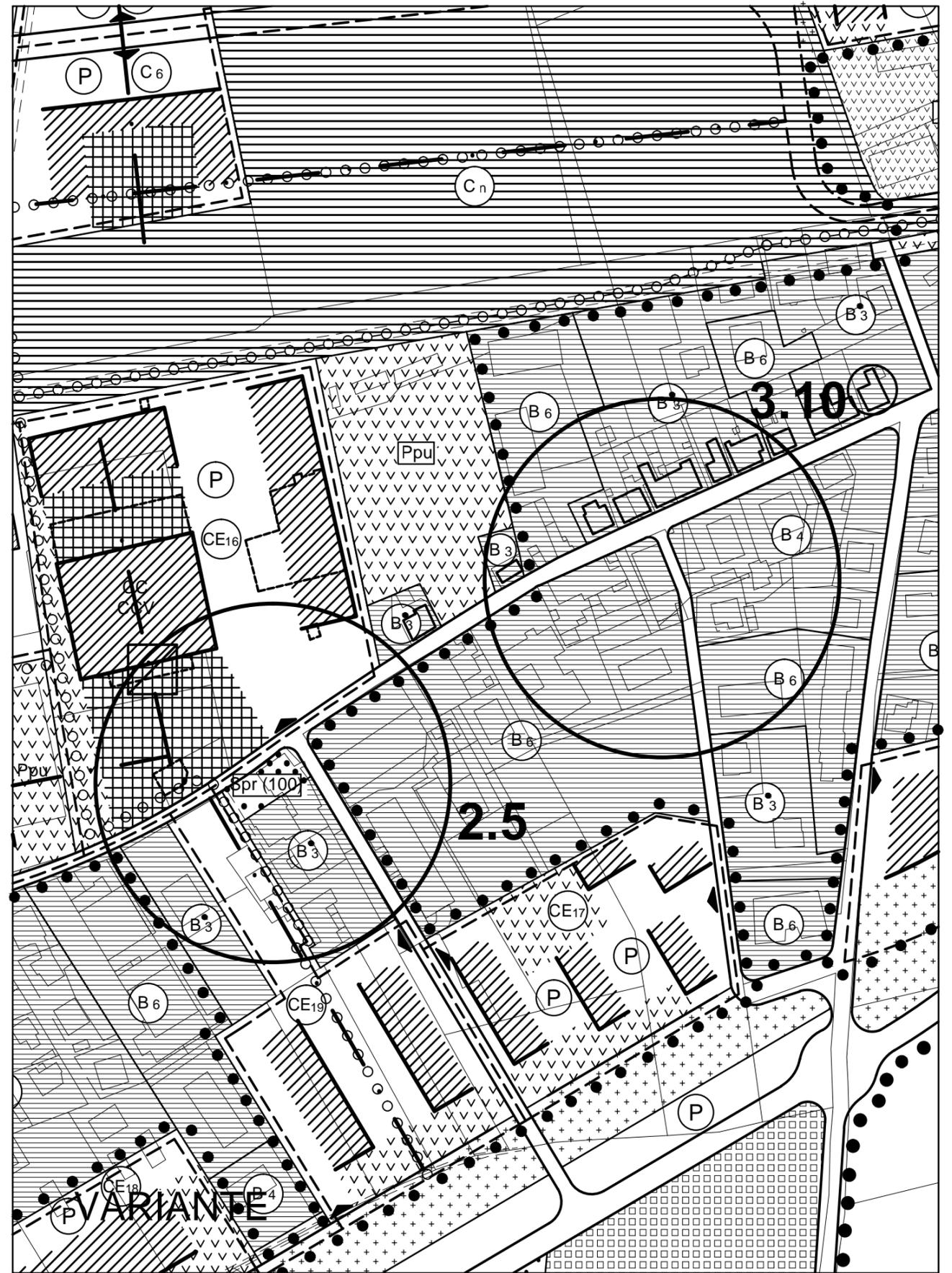
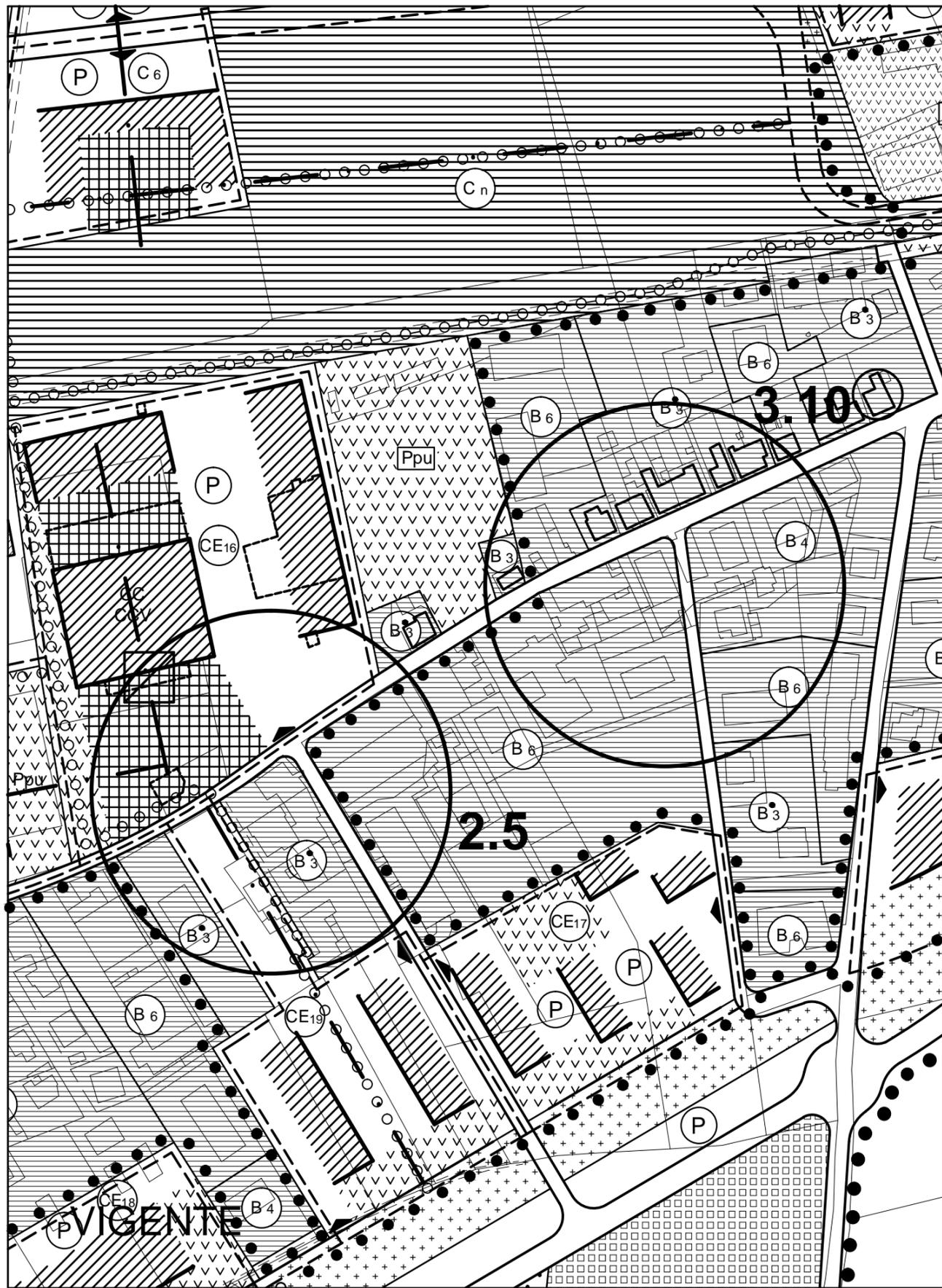
TAV.2-3 Stralcio - Scala 1:5000



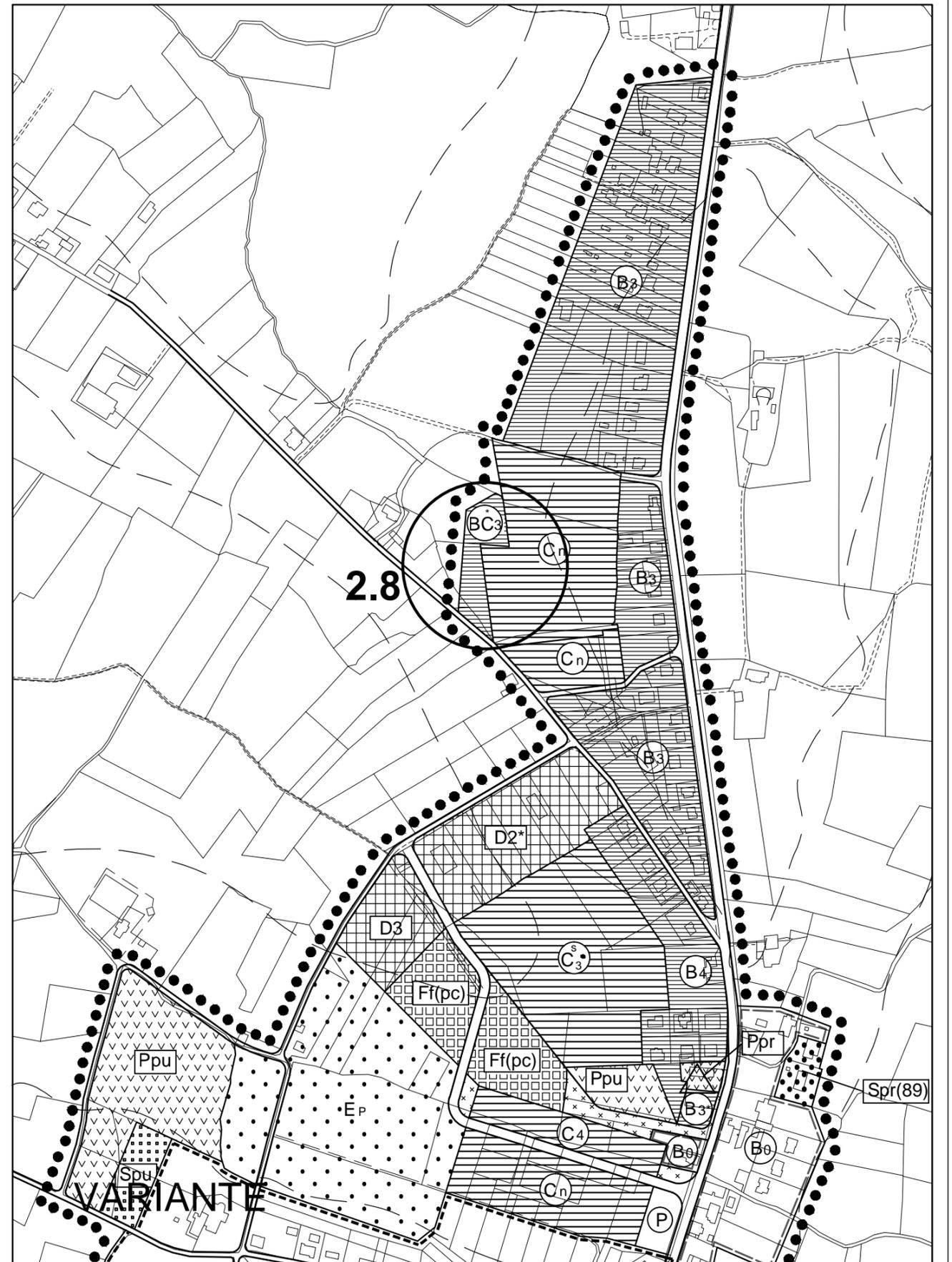
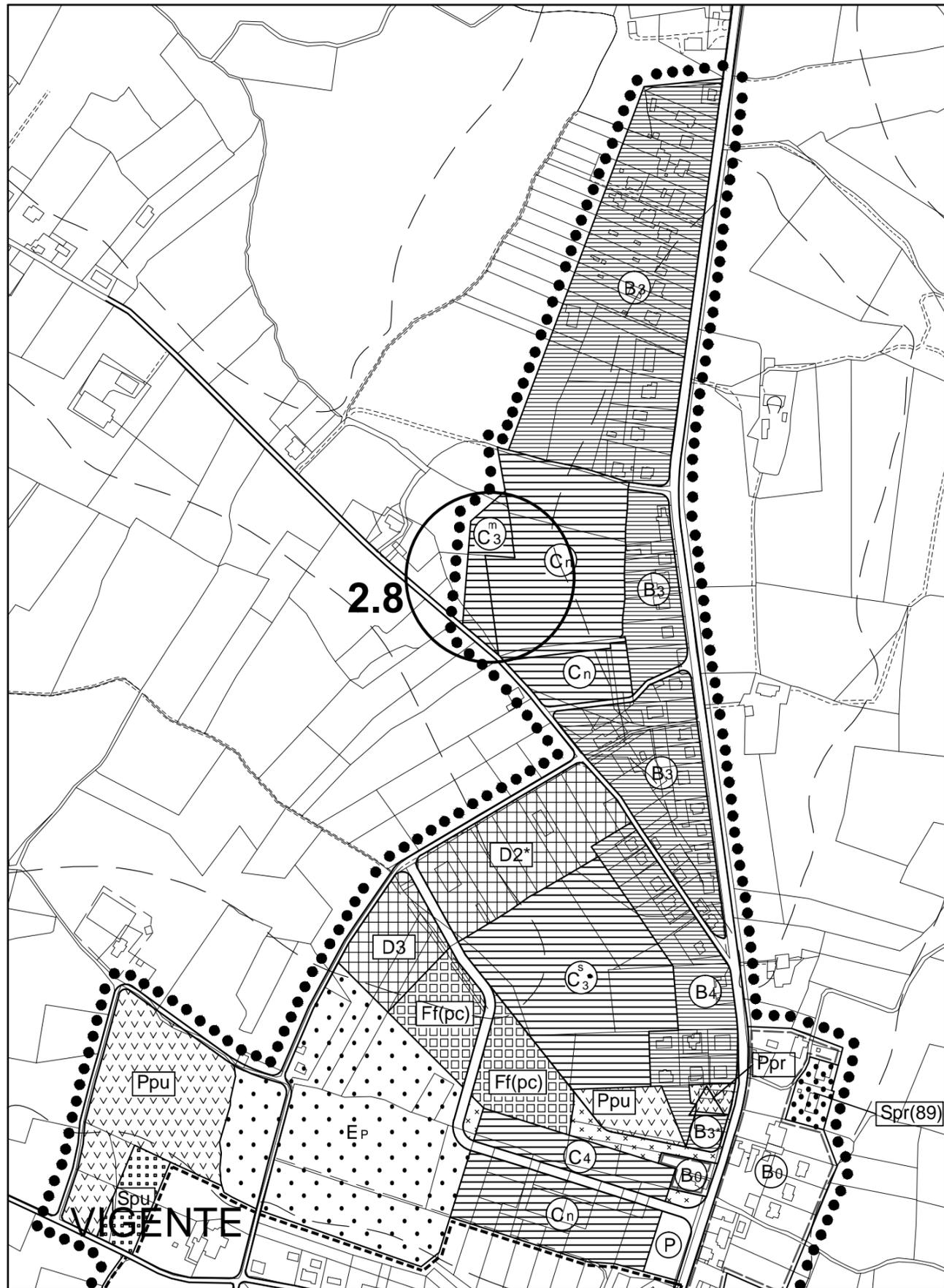
Tav.C - Settevalli - Stralcio - Scala 1:2000



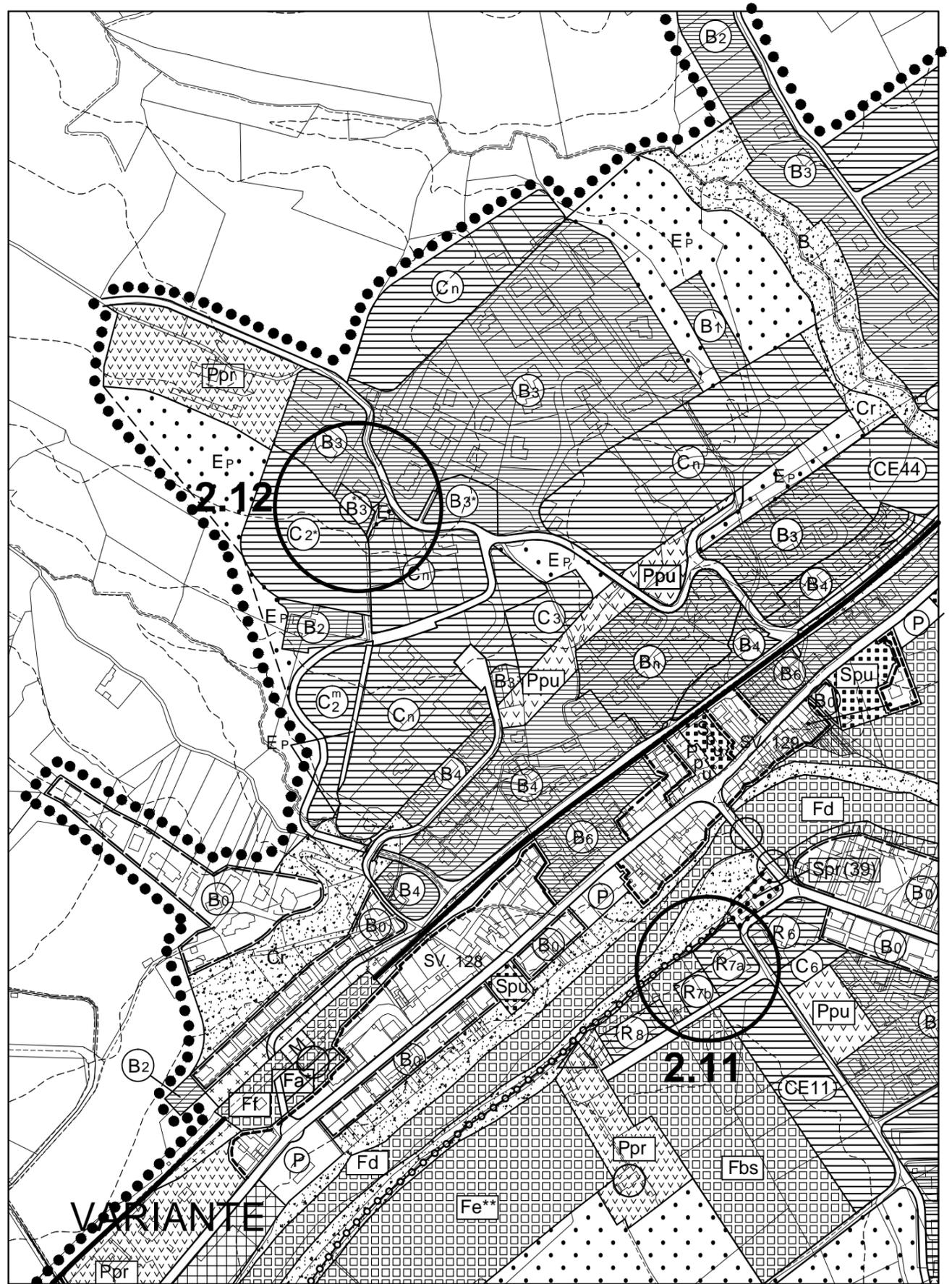
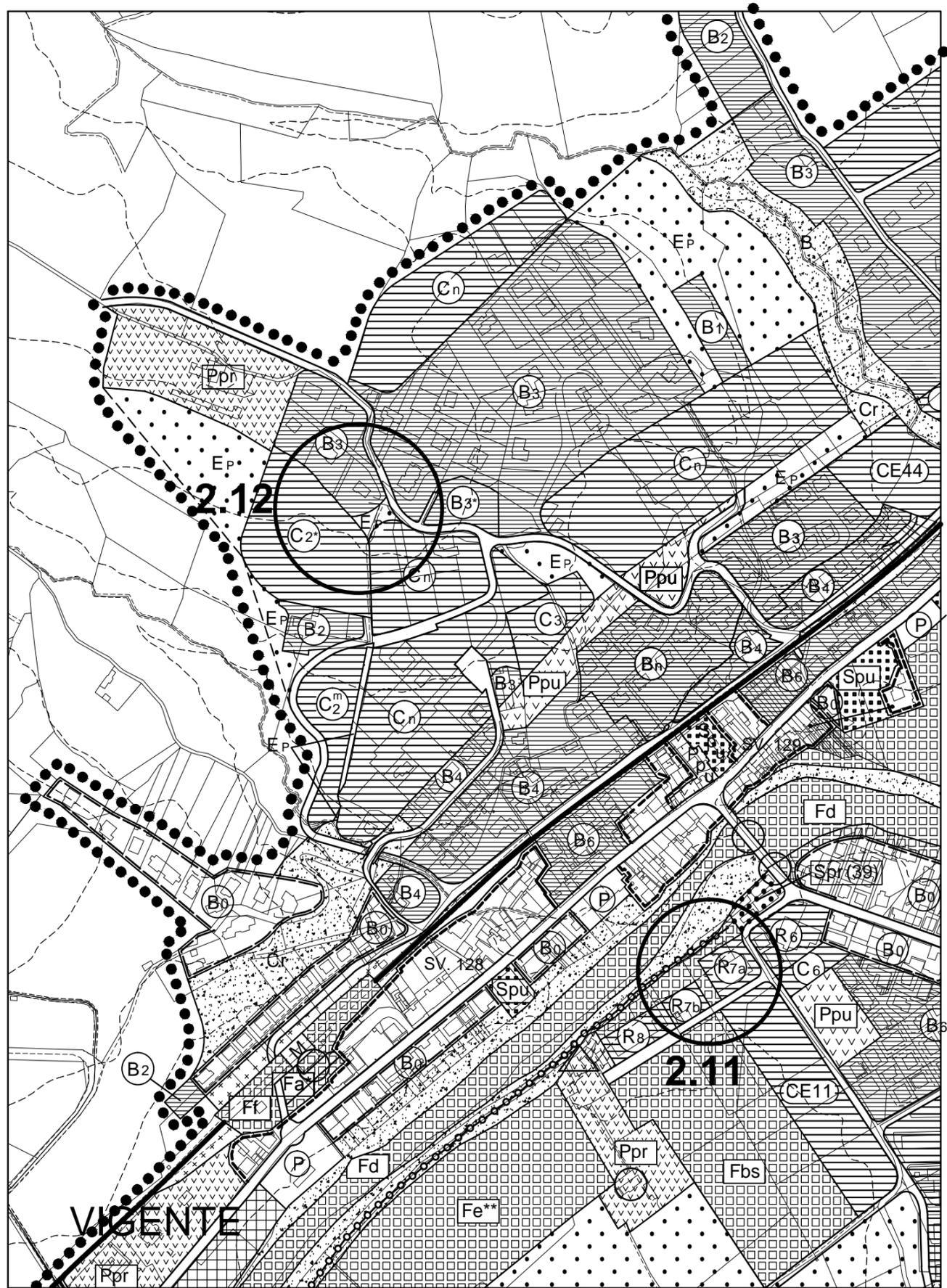
Tav.Q - Castel del Piano - Stralcio - Scala 1:2000



S.Enea - Stralcio - Scala 1:5000



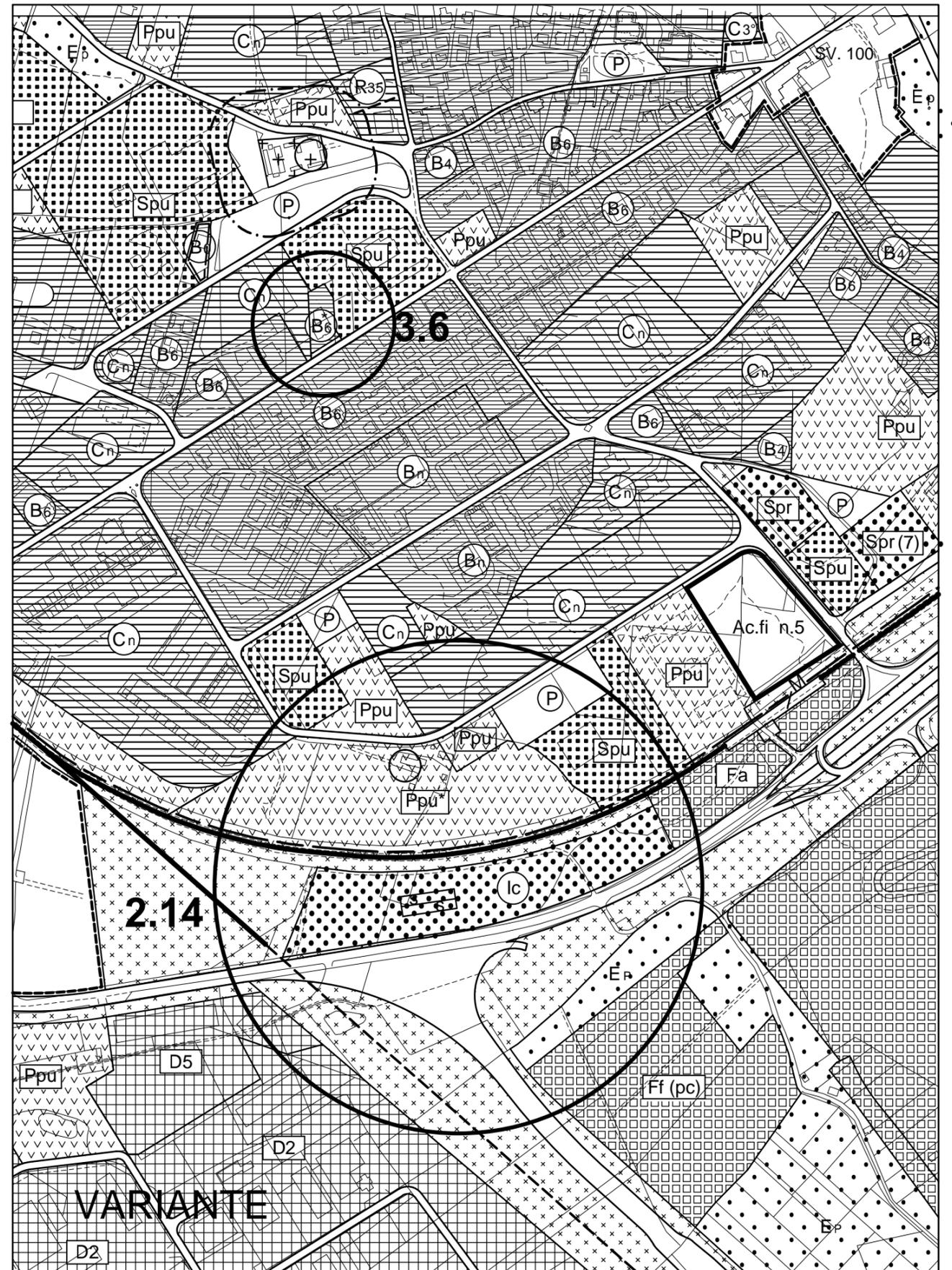
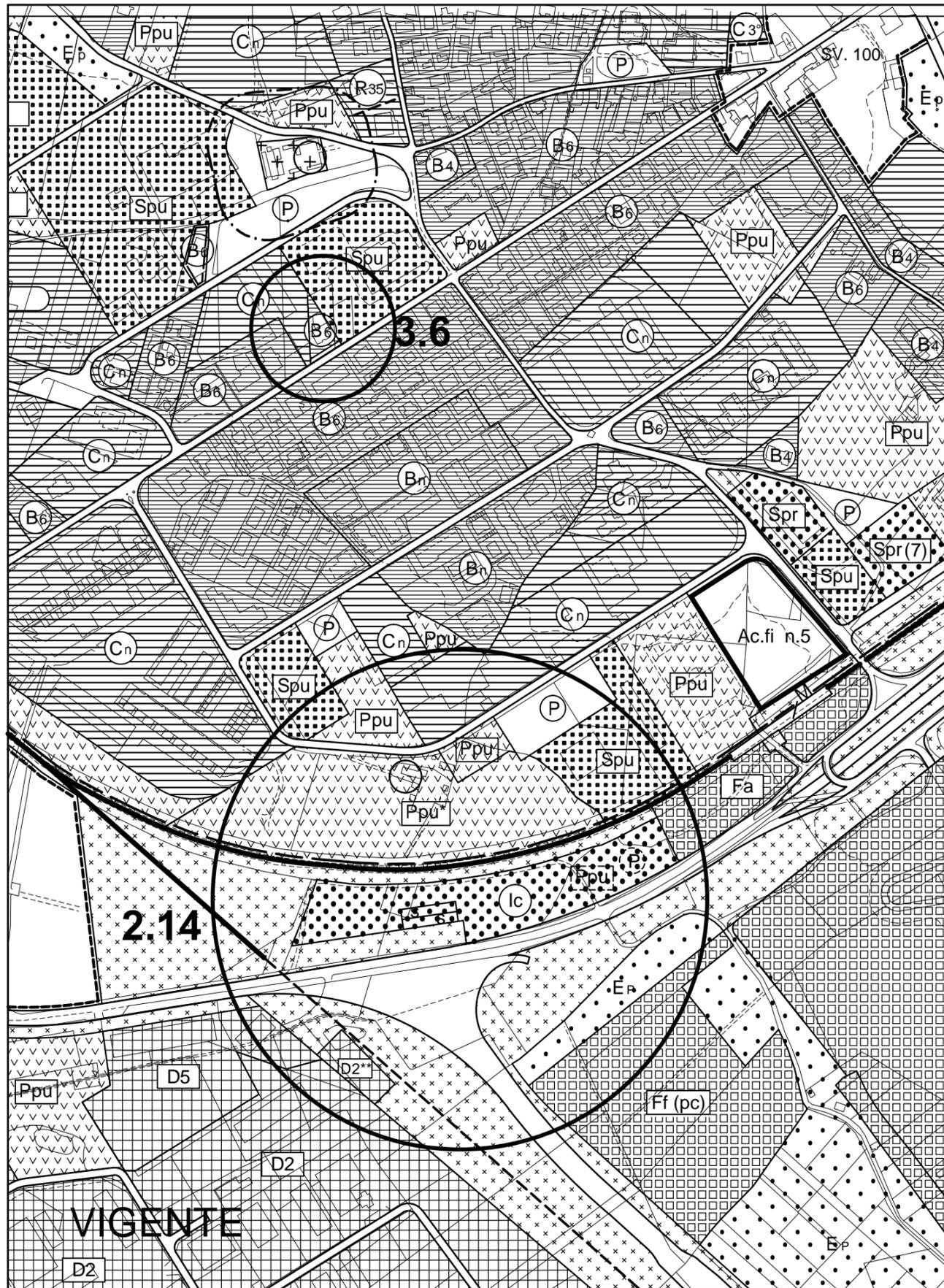
TAV.1-3 Stralcio - Scala 1:5000



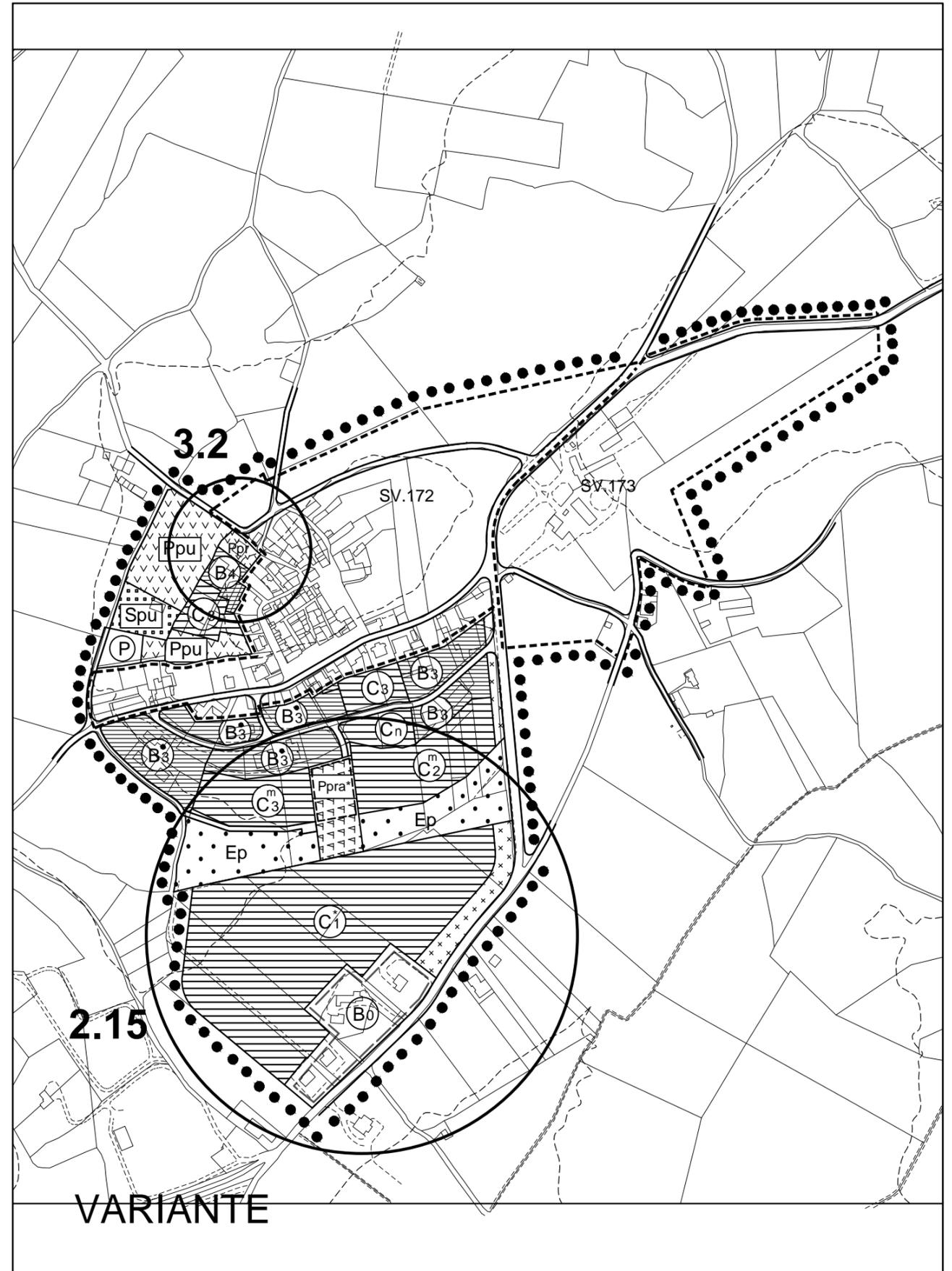
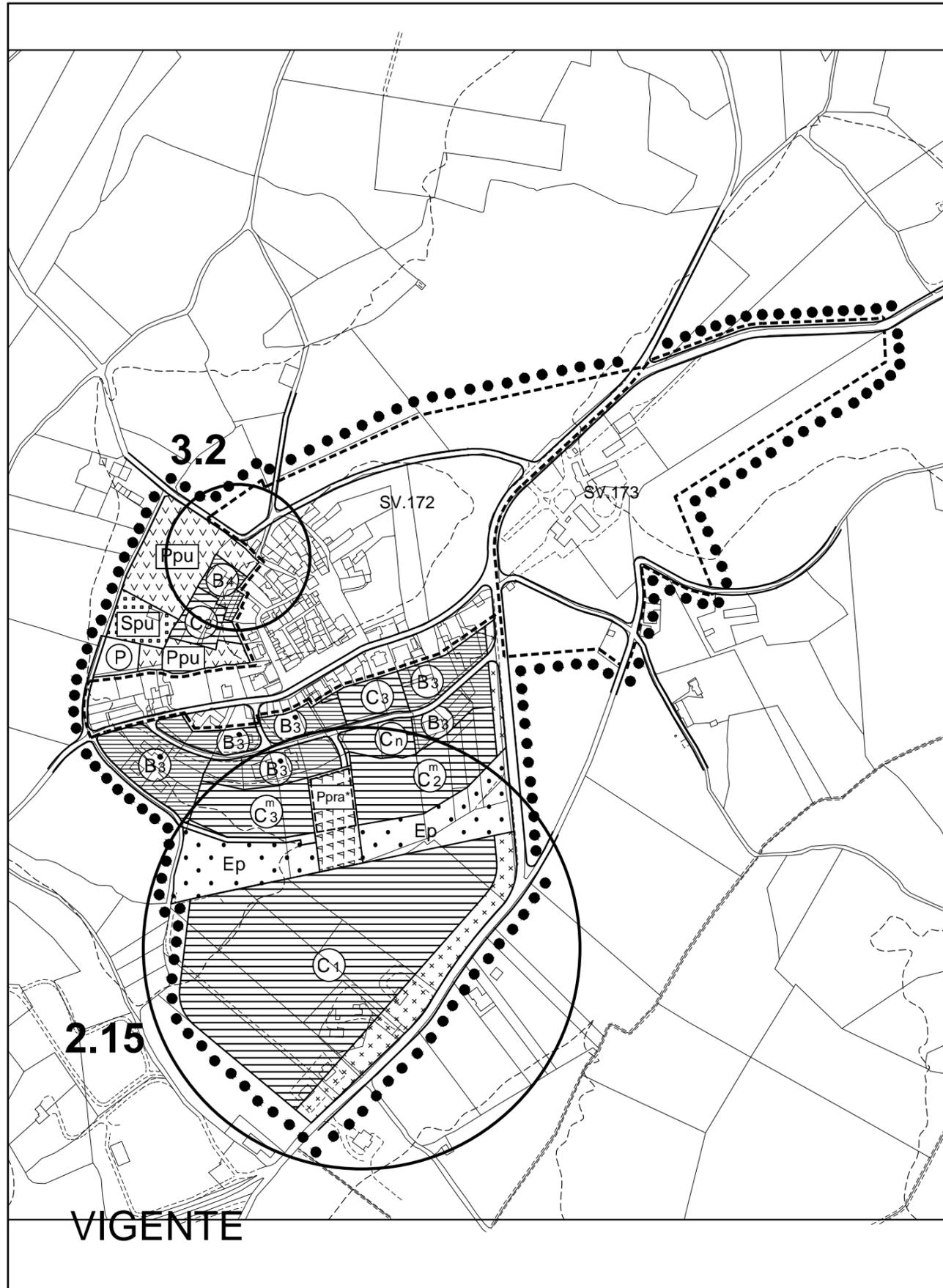
Tav.C - Settevalli - Stralcio - Scala 1:2000



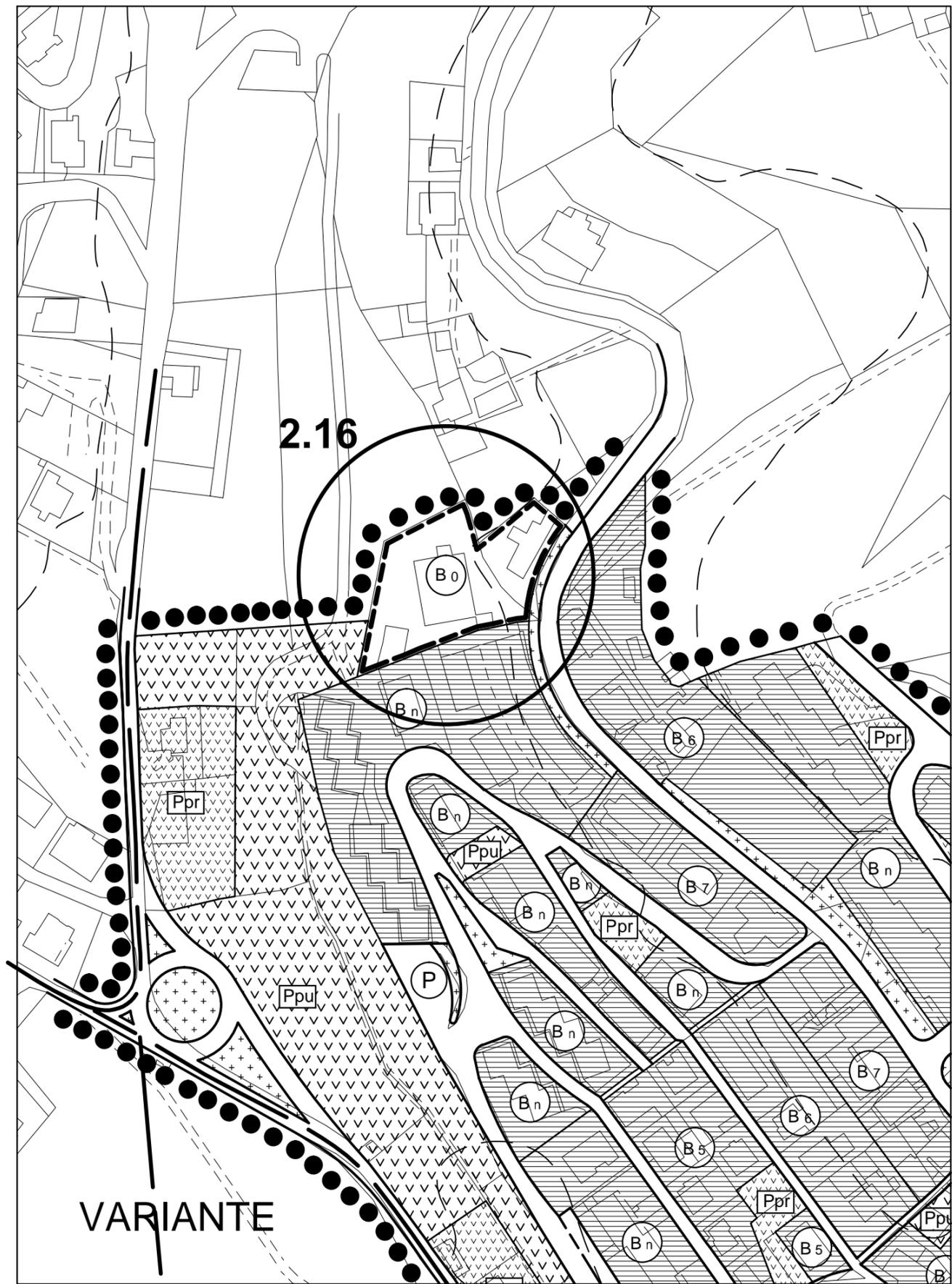
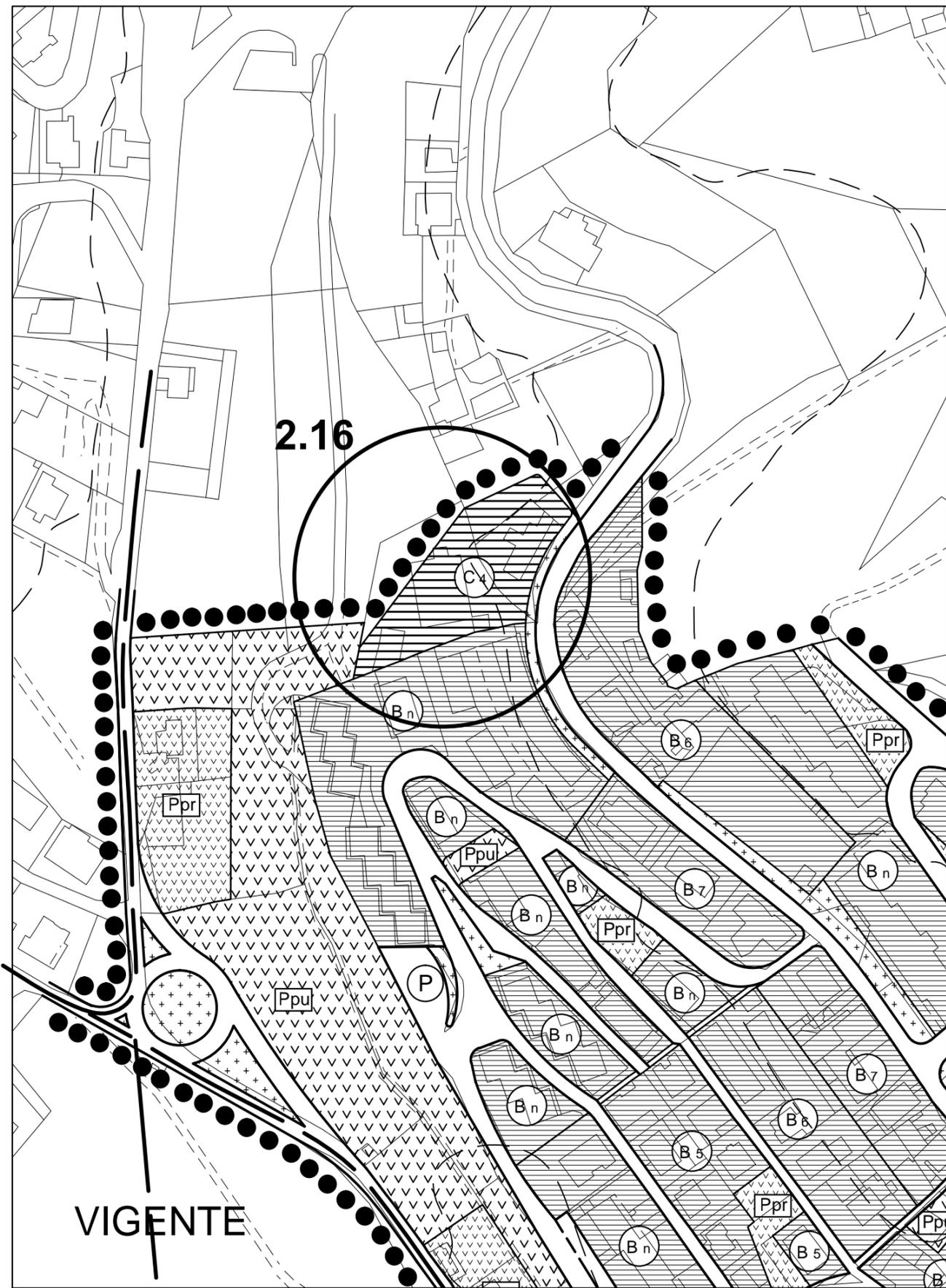
TAV.3-3 Stralcio - Scala 1:5000



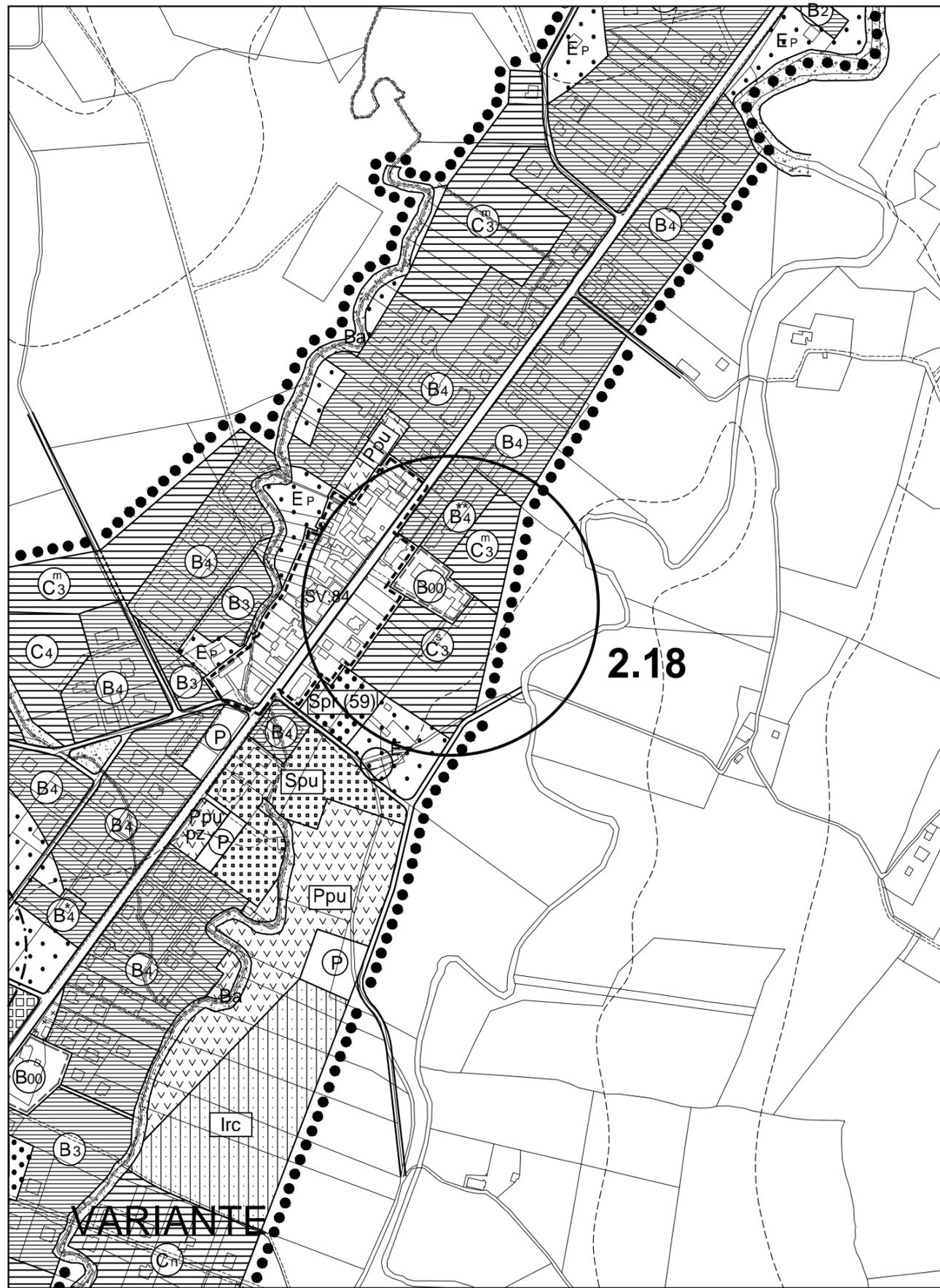
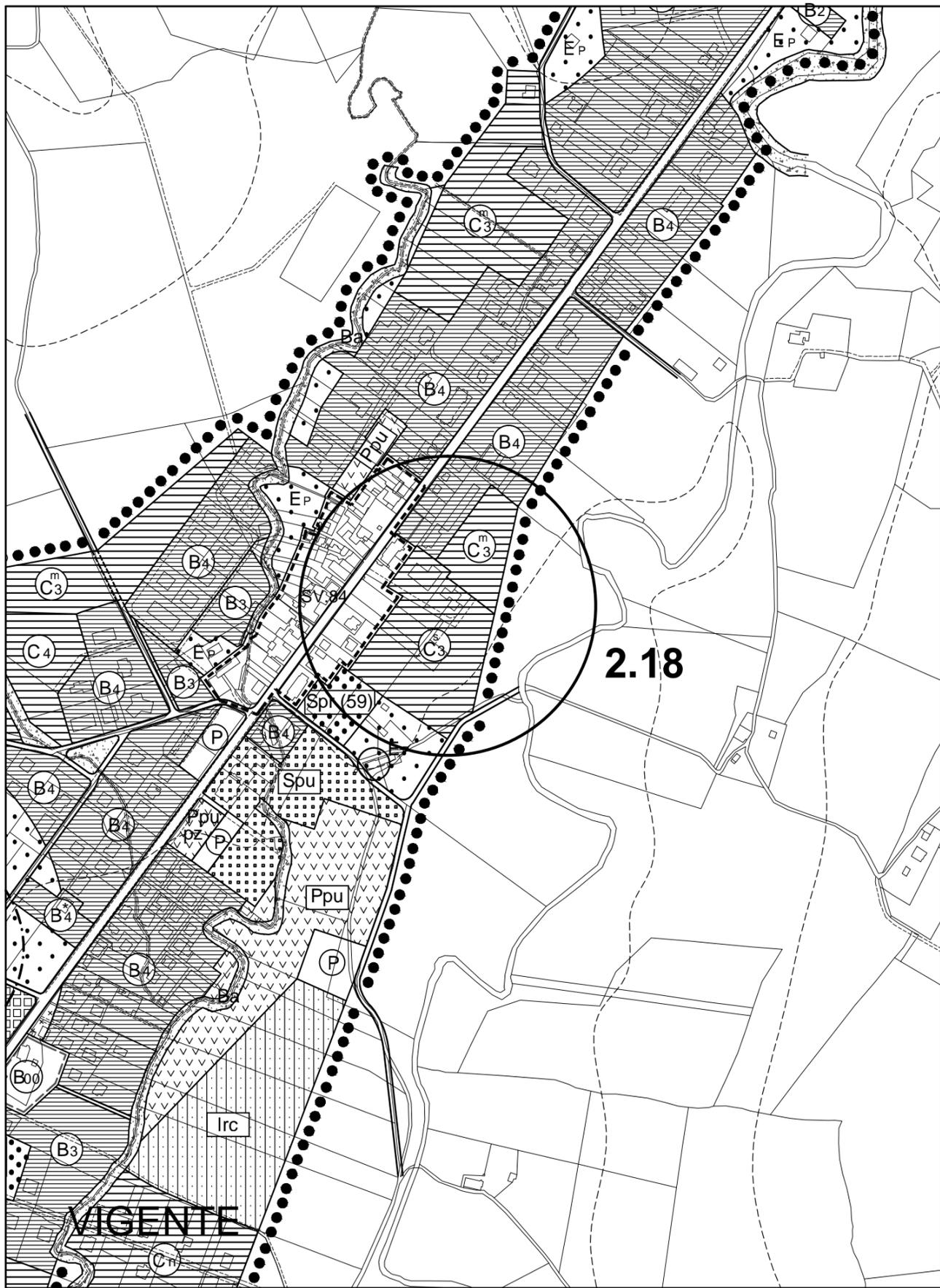
Bagnaia - Stralcio - Scala 1:5000



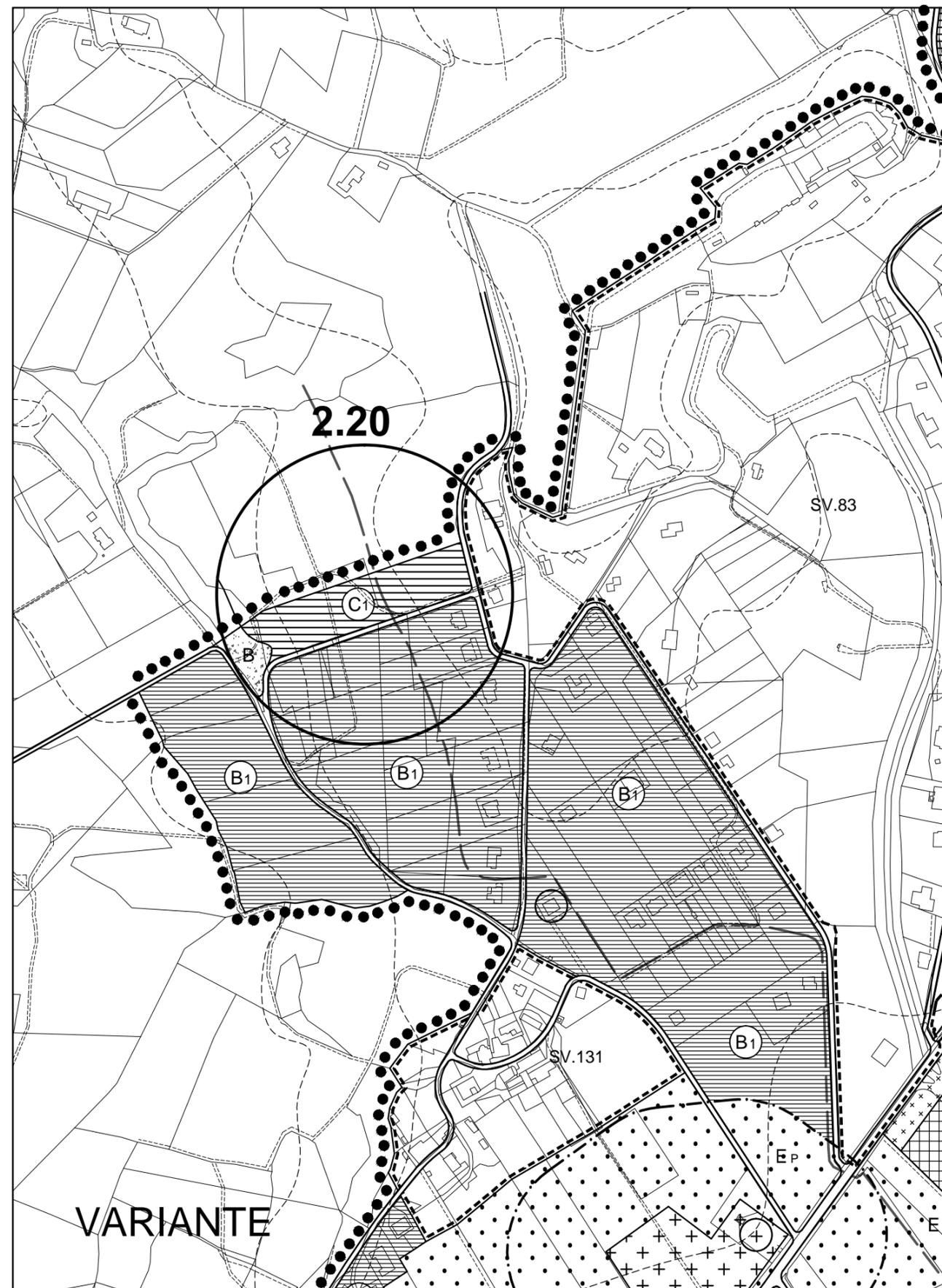
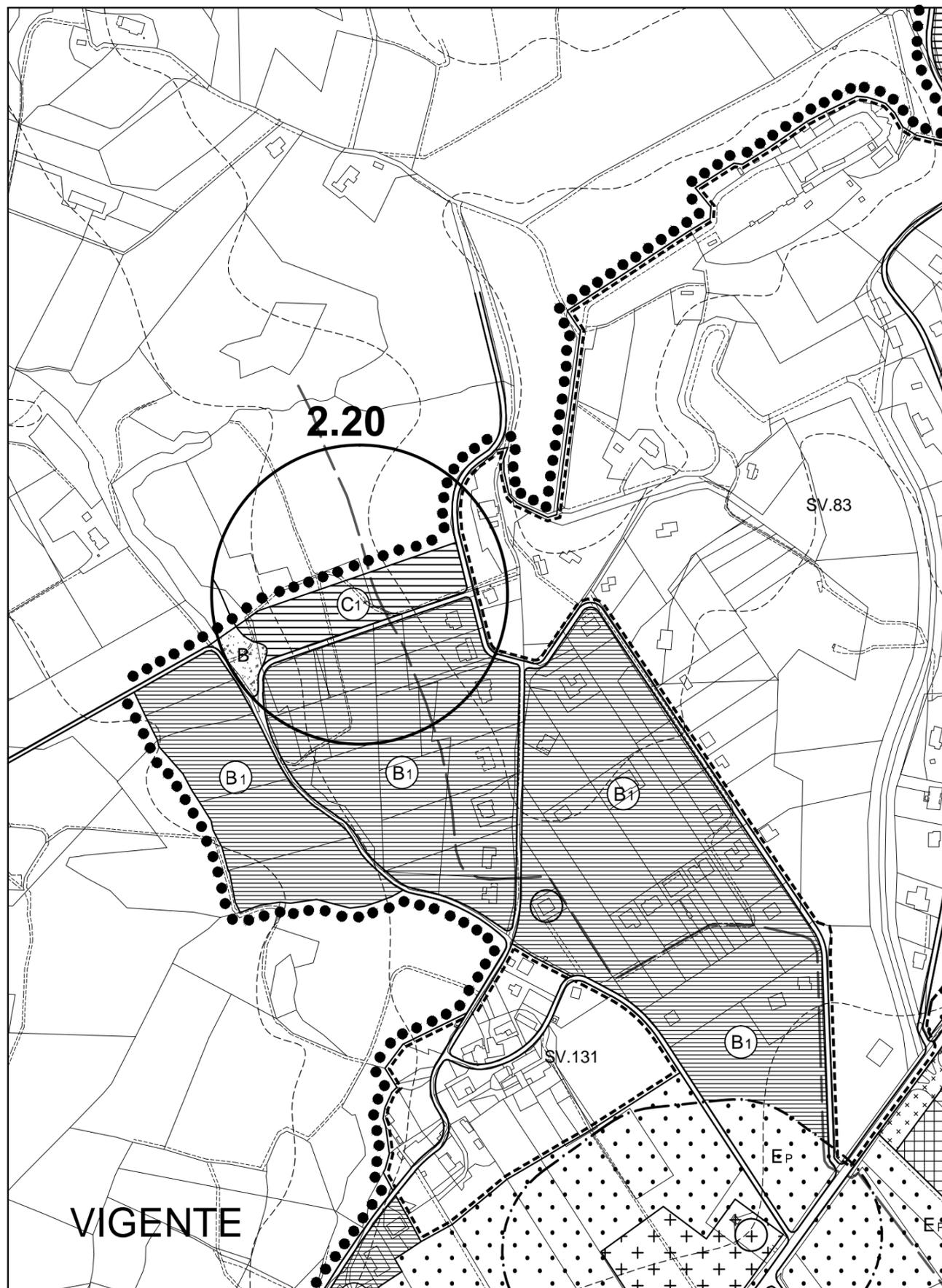
TAV.P1 - Stralcio - Scala 1:2000



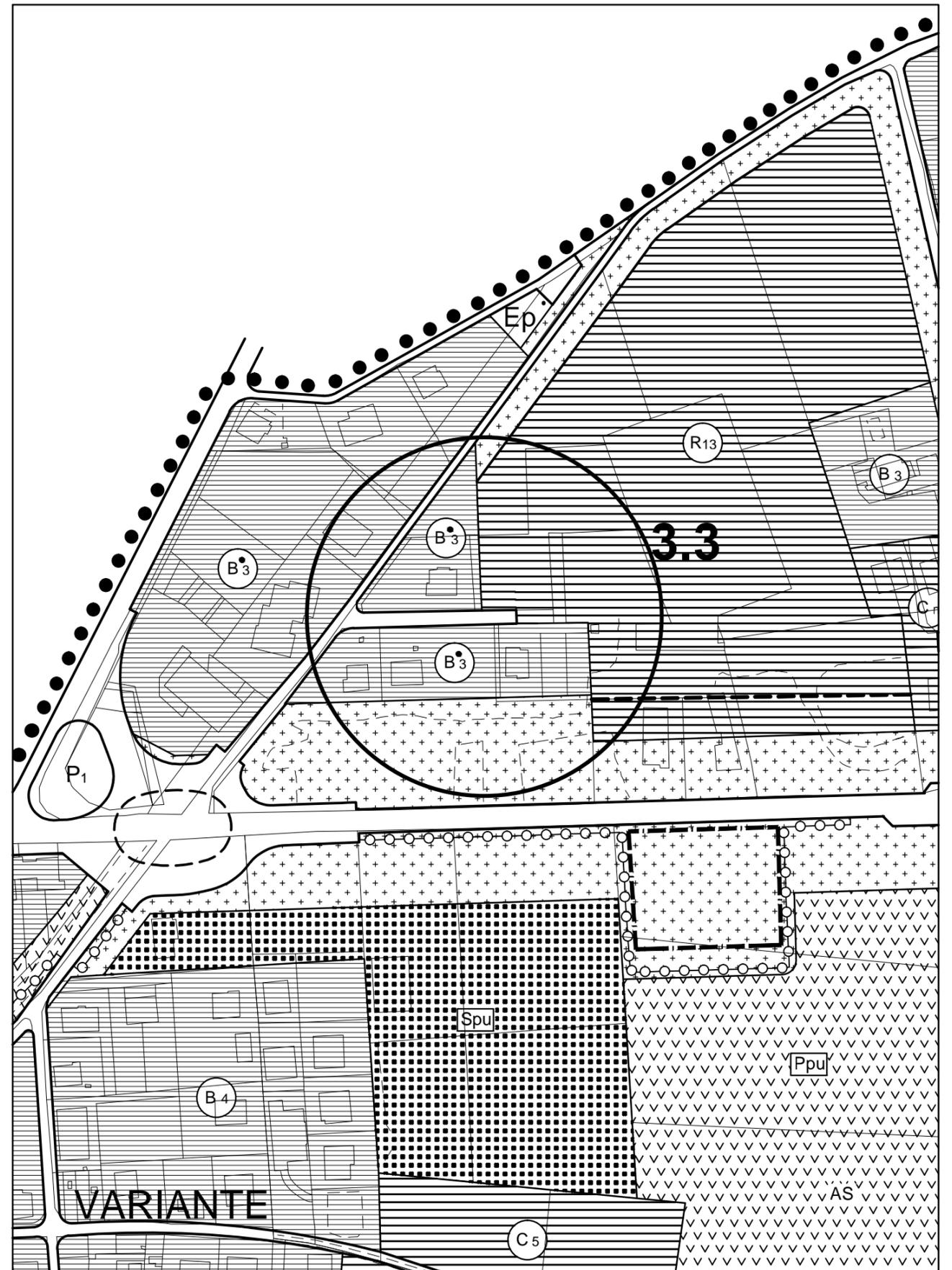
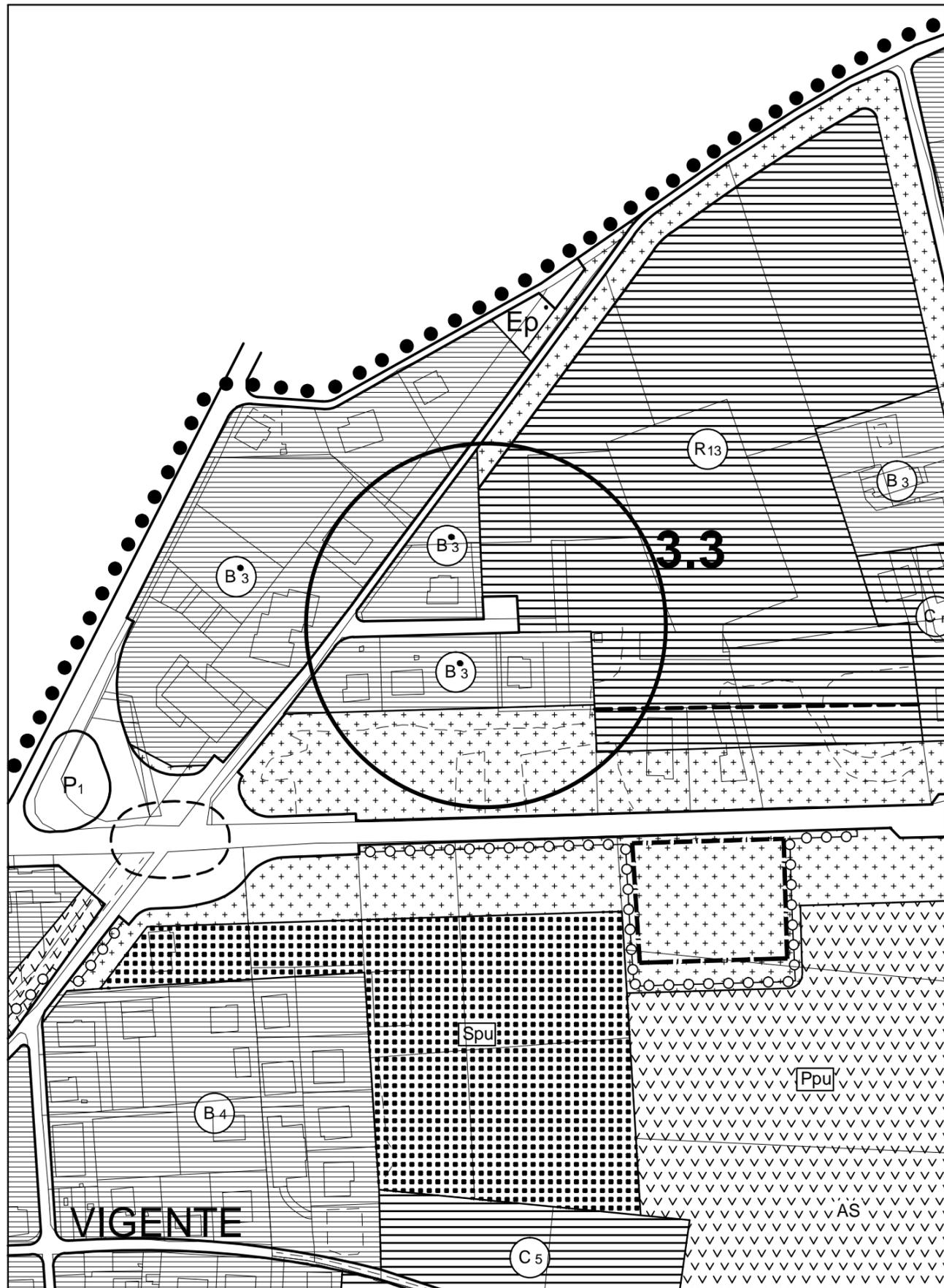
Bosco-Pieve Pagliaccia-Colombella-Farneto - Stralcio - Scala 1:5000



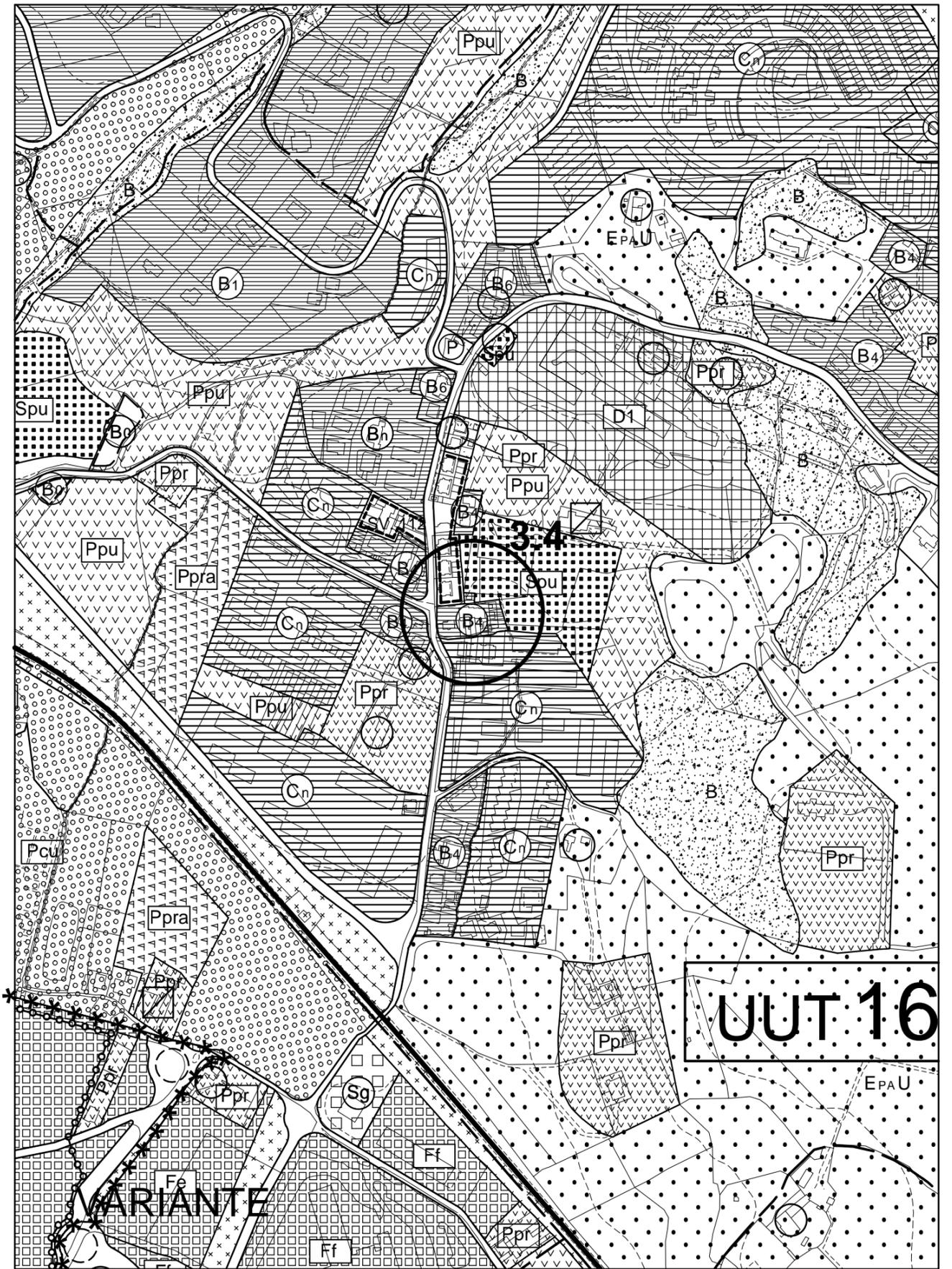
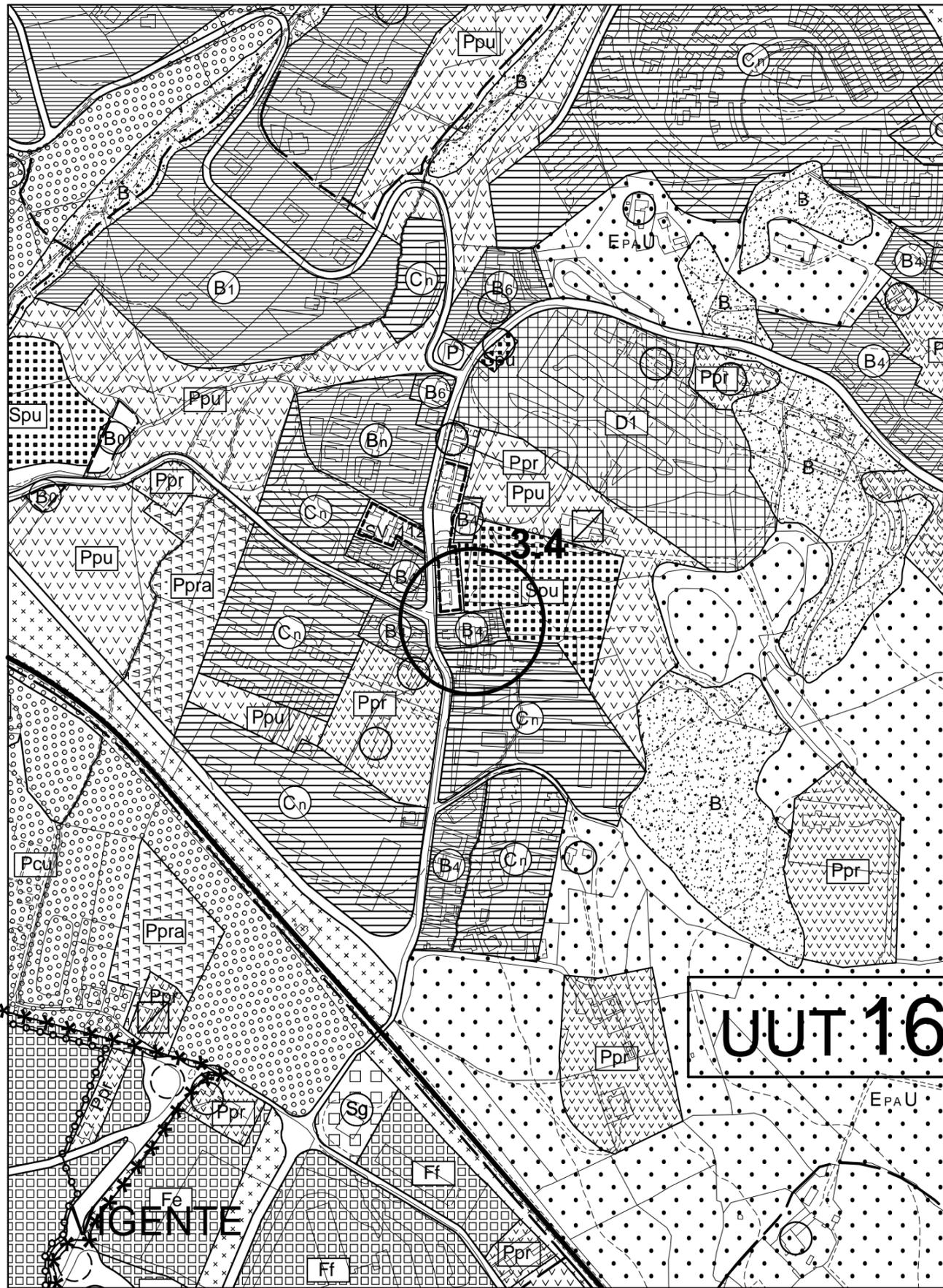
Bosco-Pieve Pagliaccia-Colombella-Farneto - Stralcio - Scala 1:5000



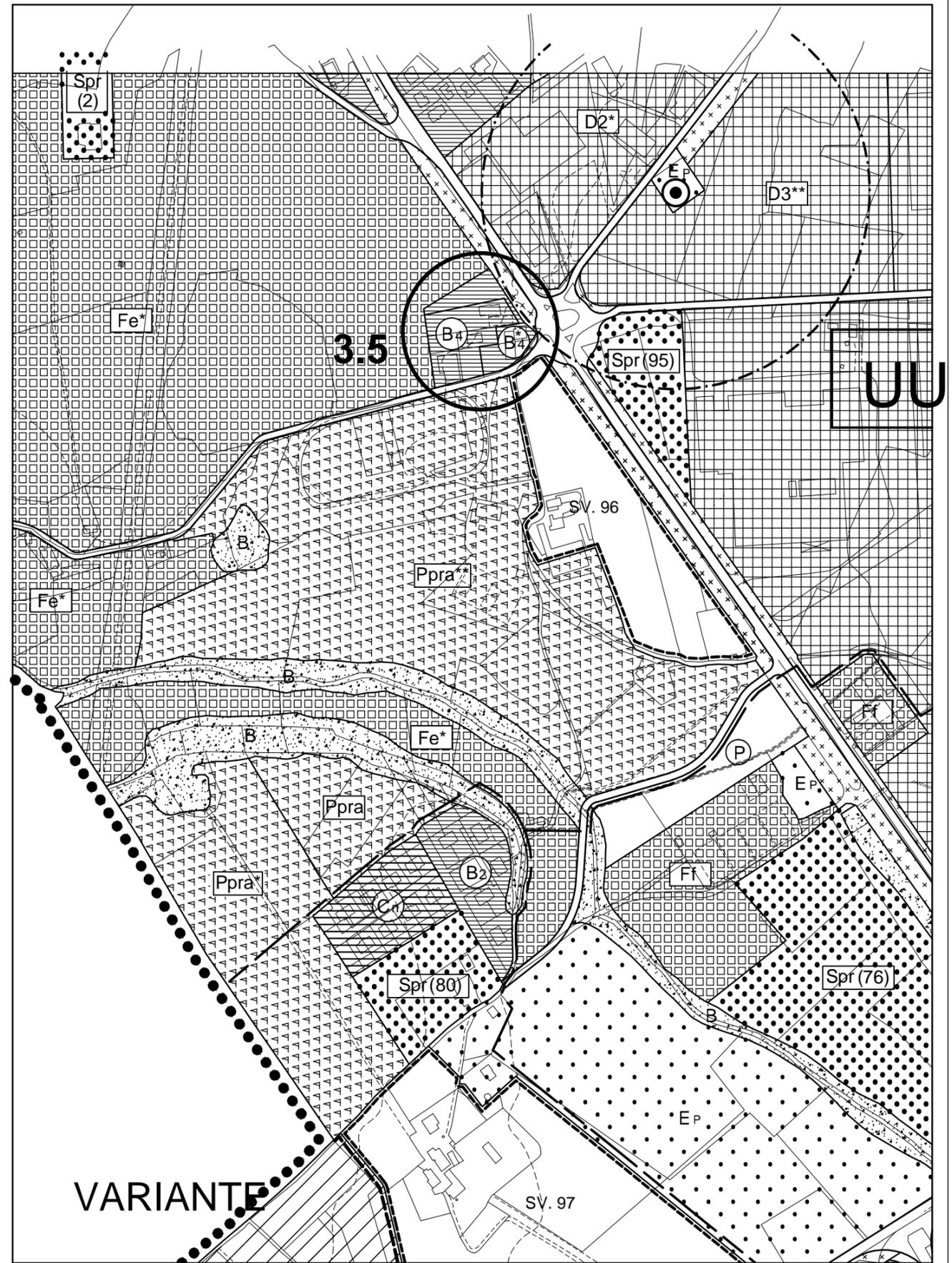
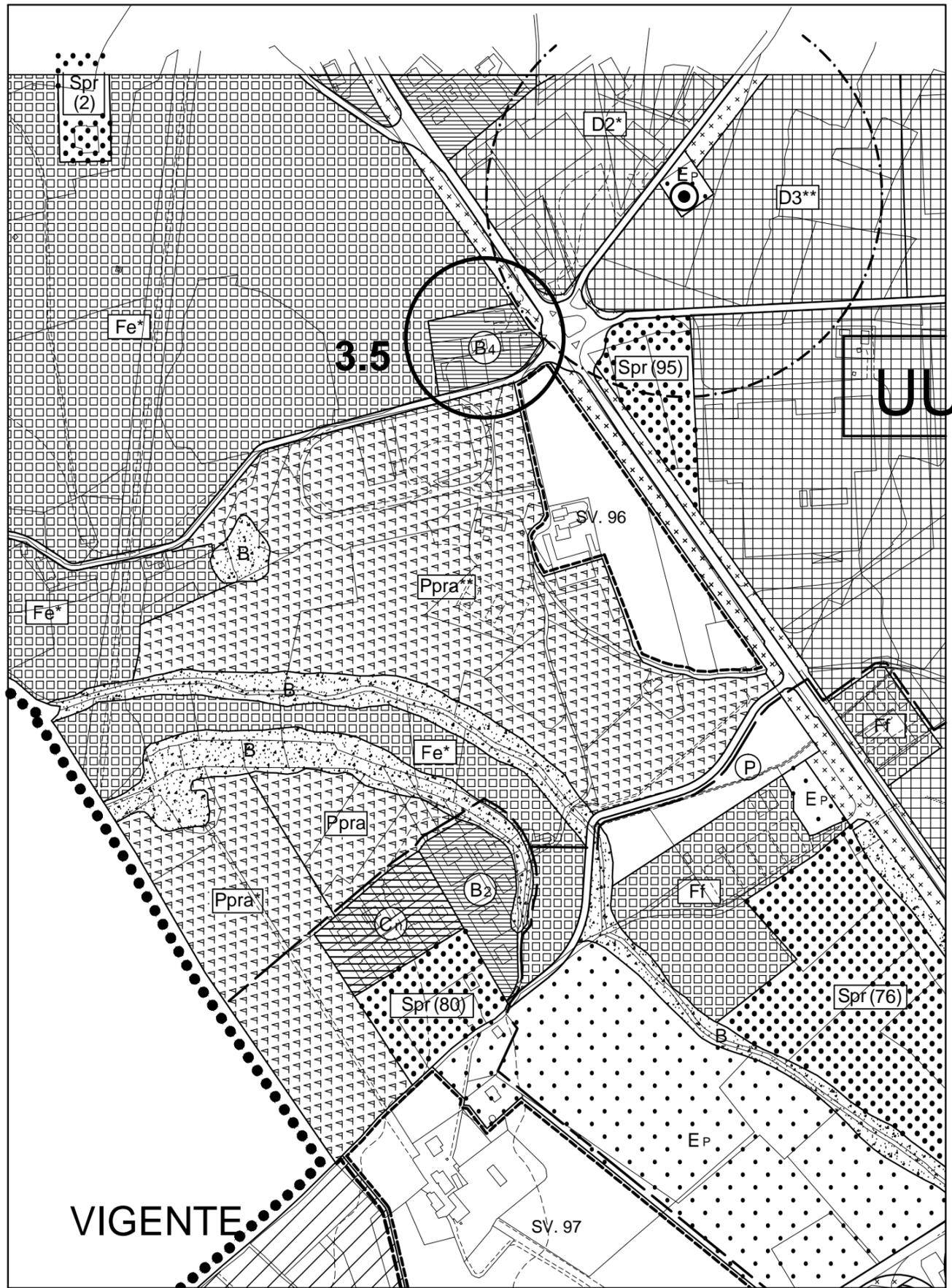
Tav.Q - Castel del Piano - Stralcio - Scala 1:2000



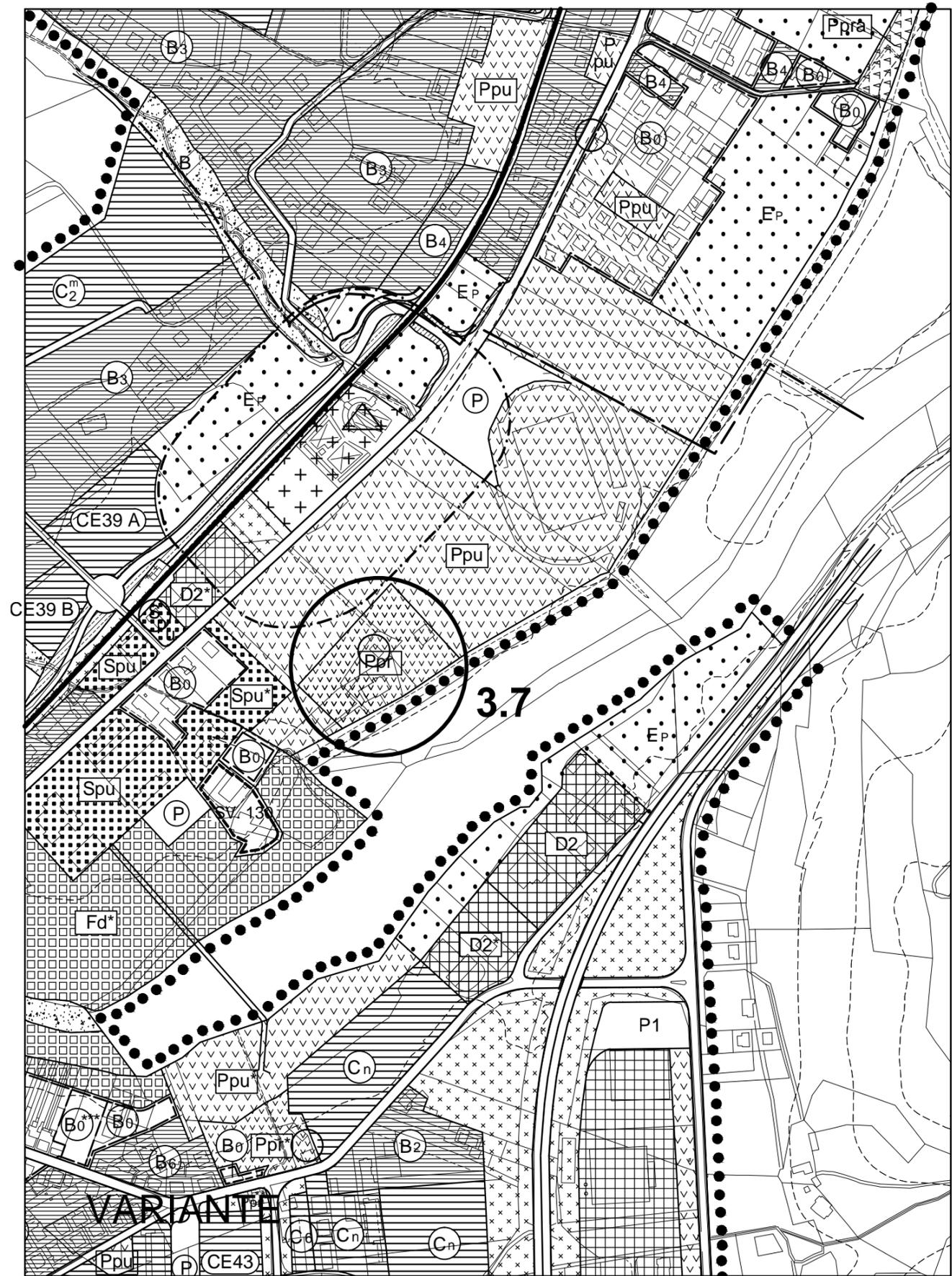
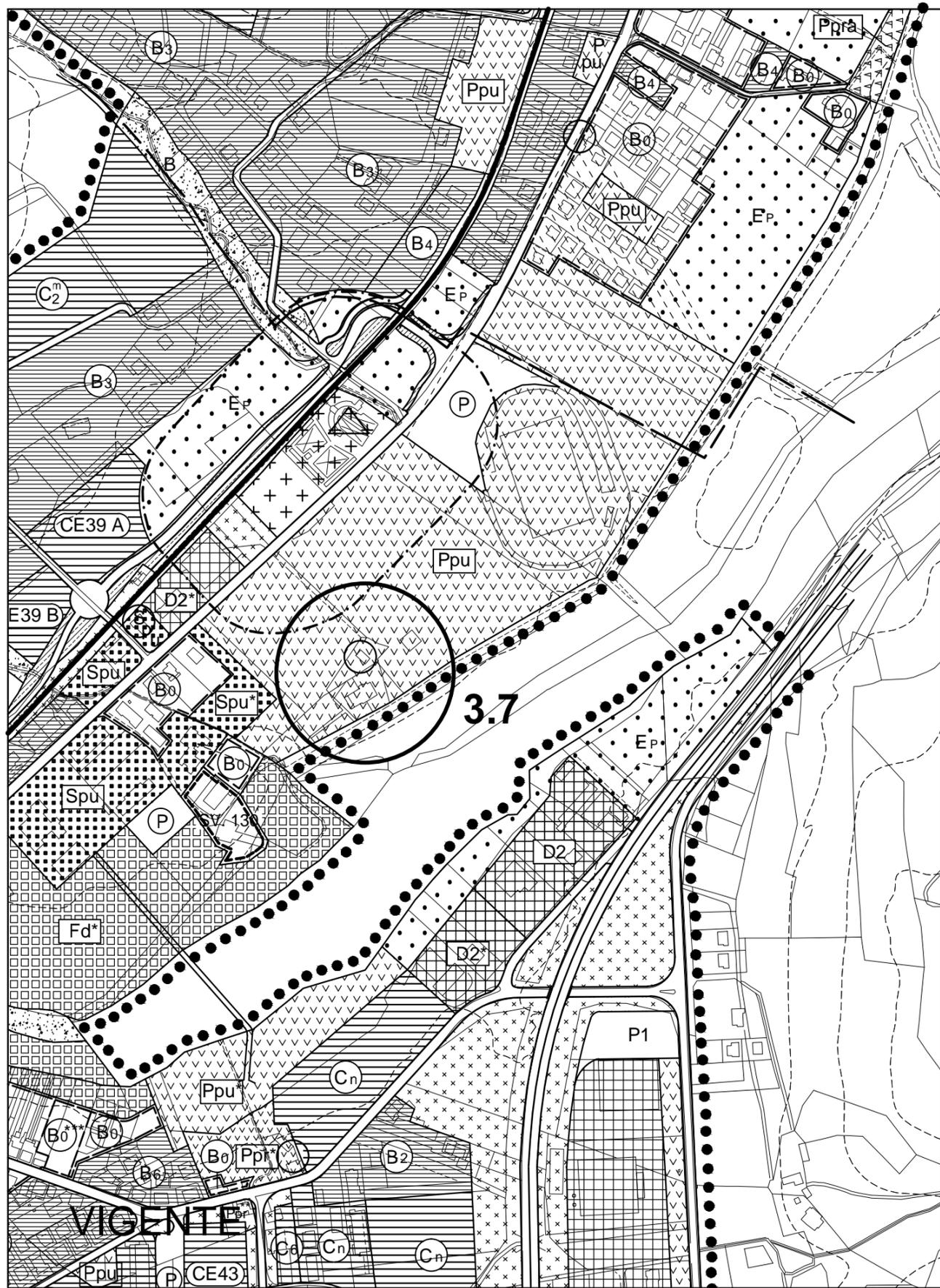
TAV.2-3 Stralcio - Scala 1:5000



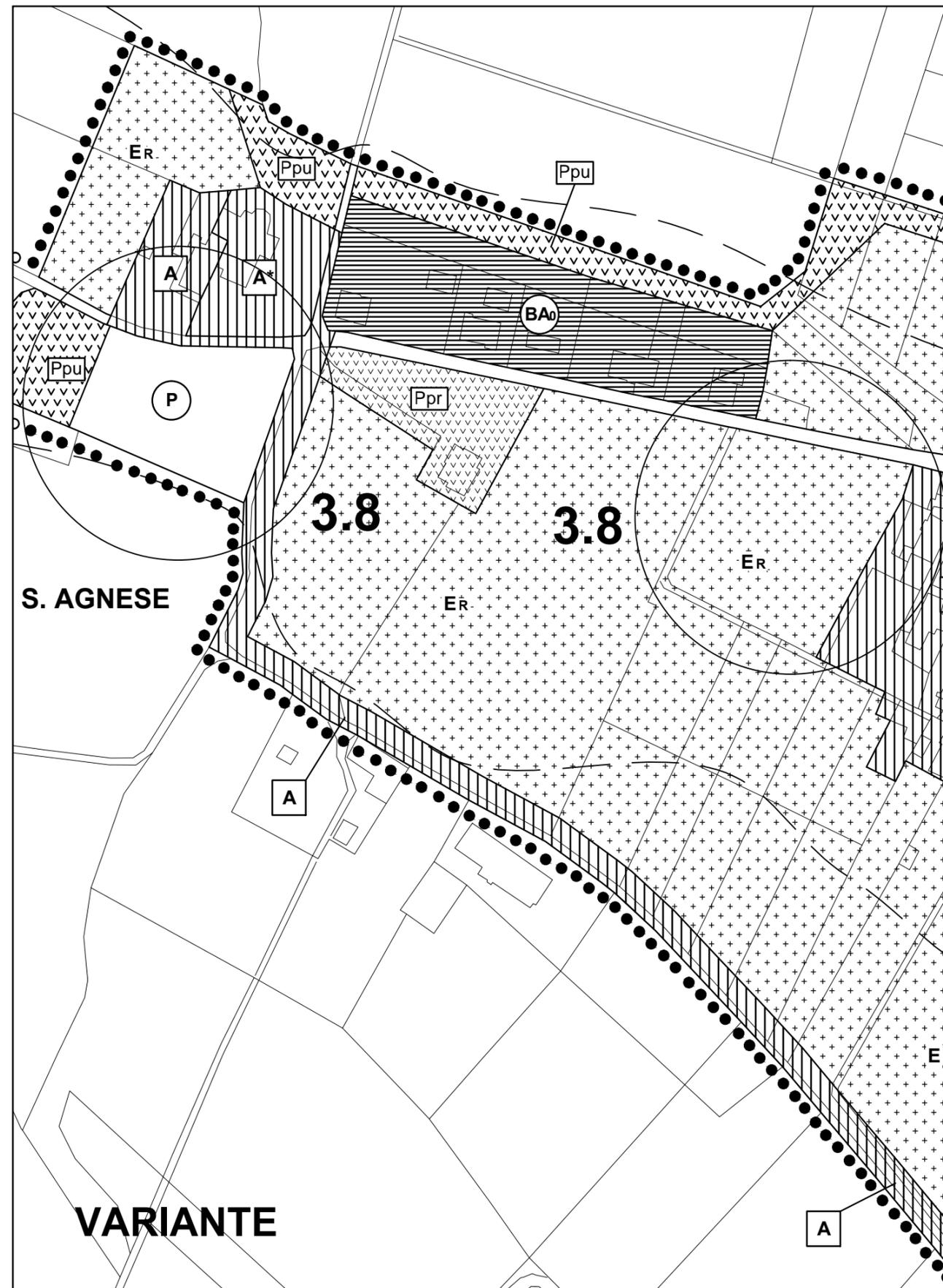
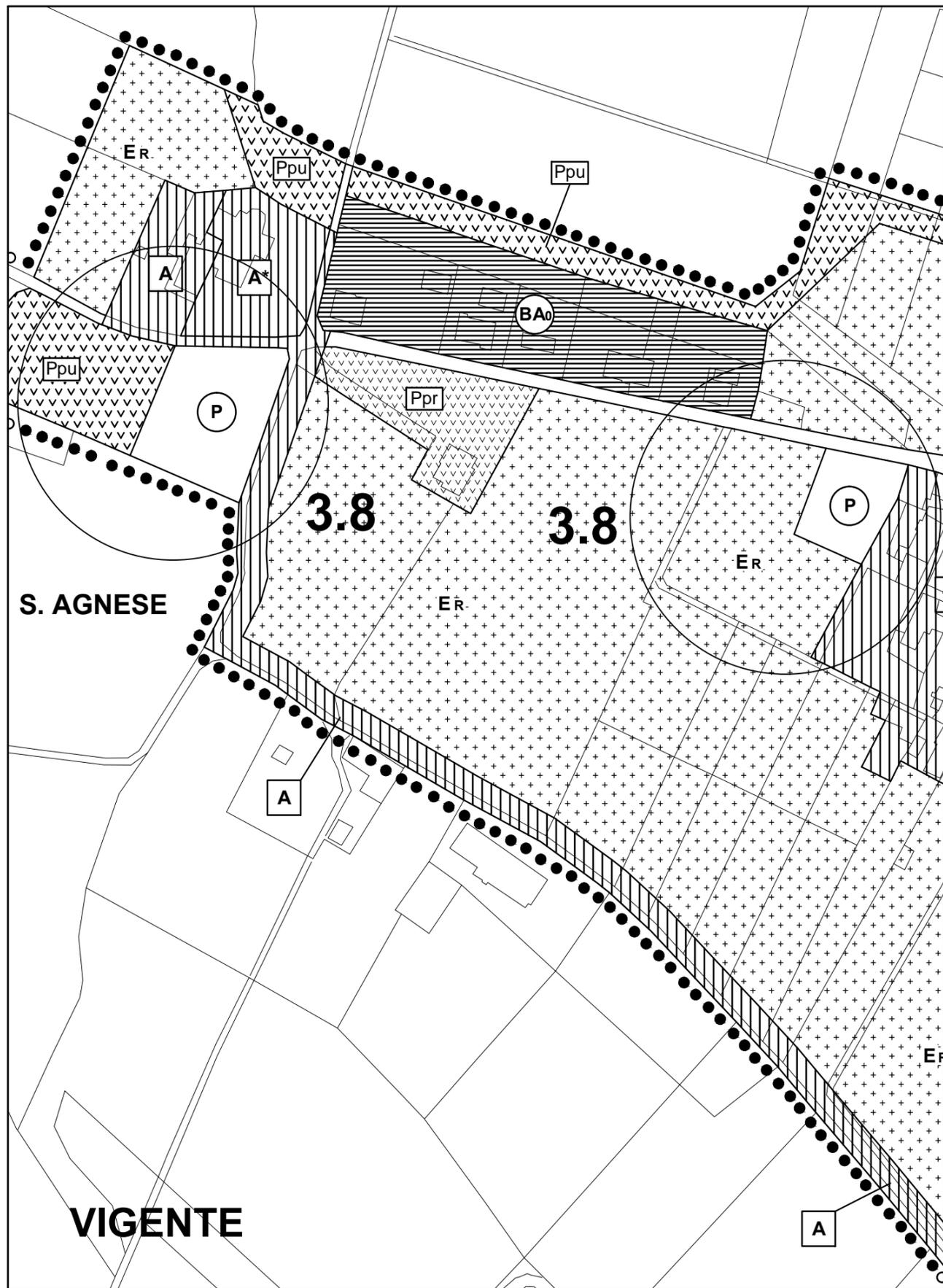
TAV.3-3 Stralcio - Scala 1:5000



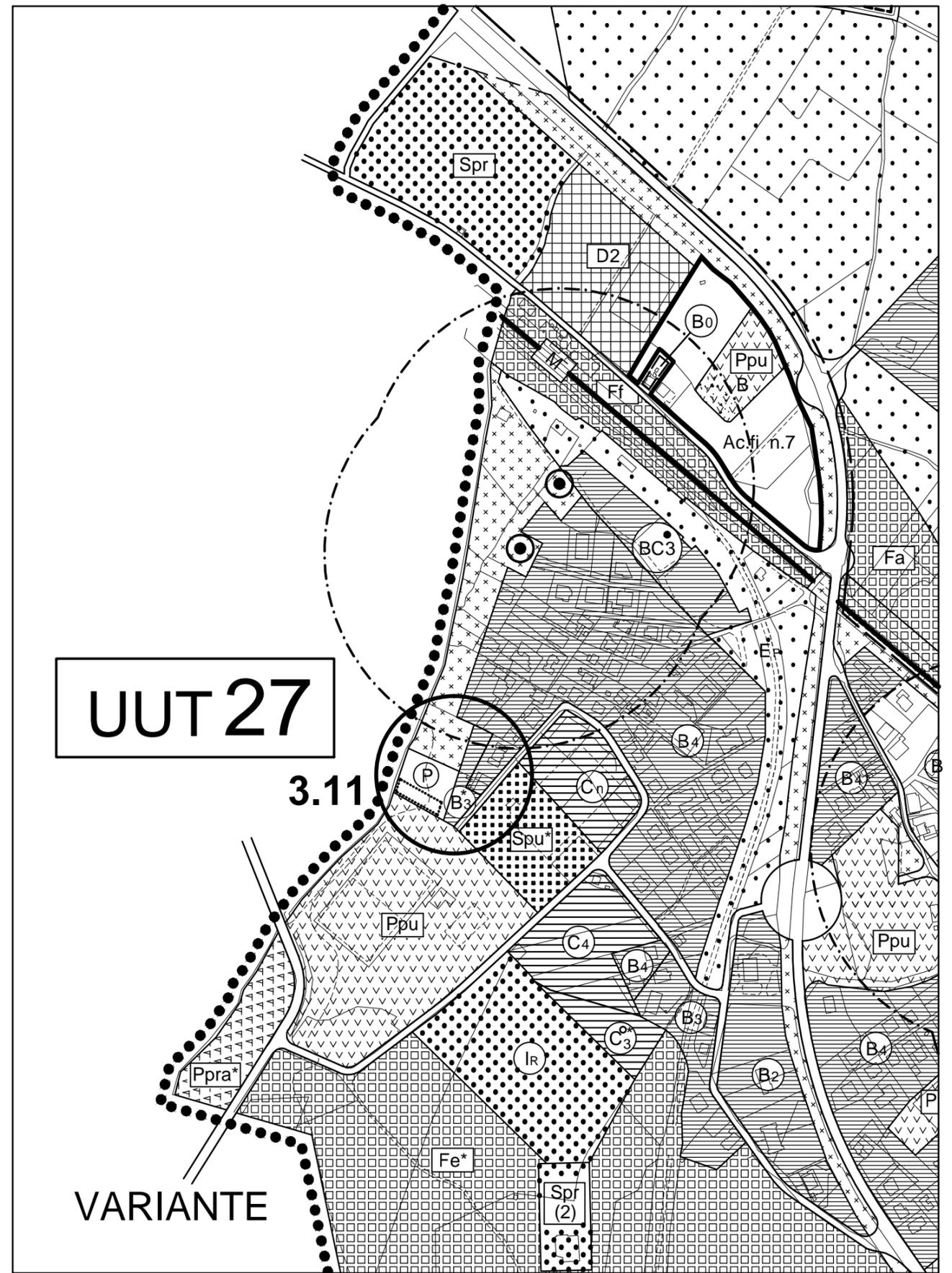
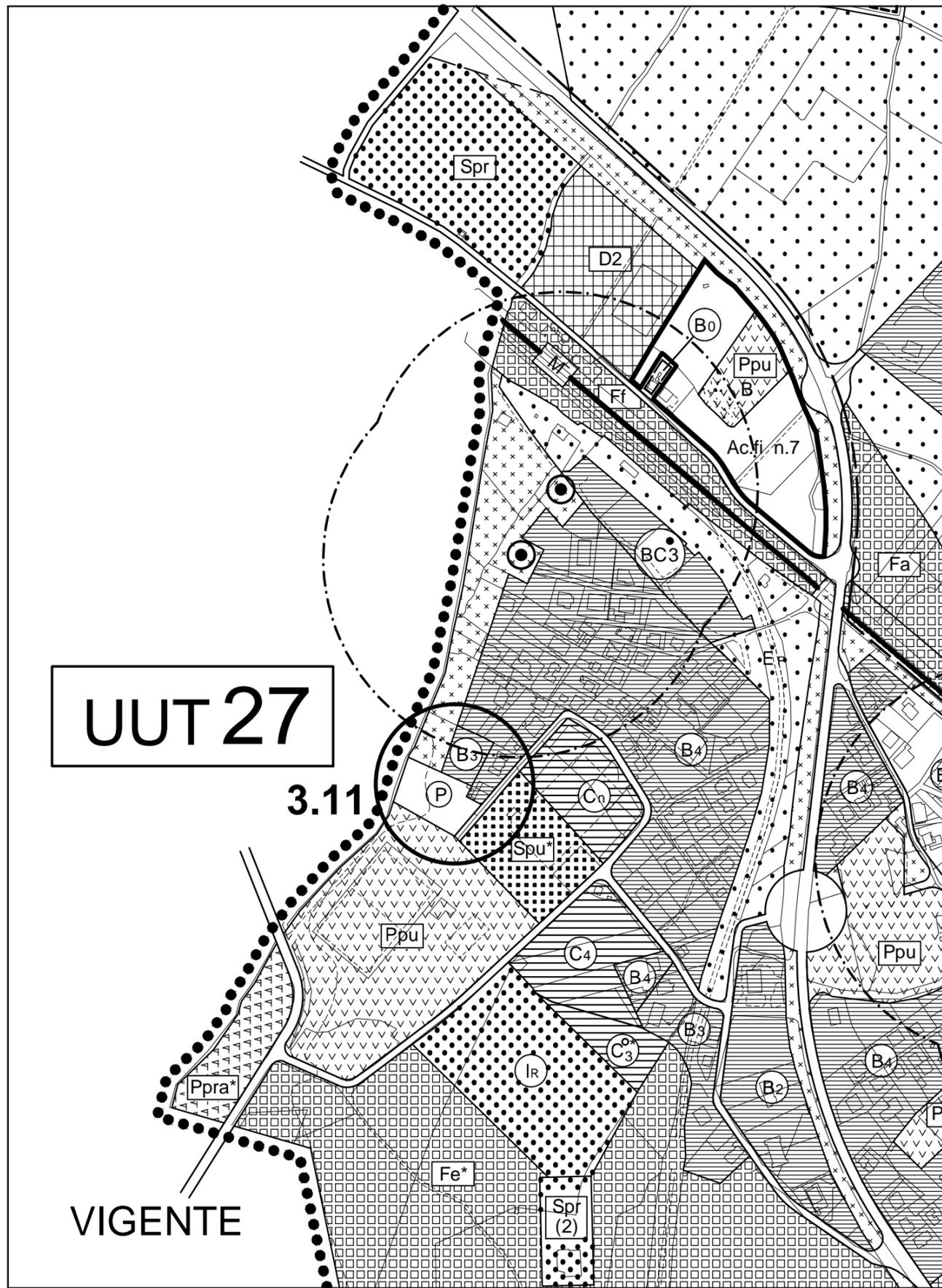
TAV.1-3 Stralcio - Scala 1:5000



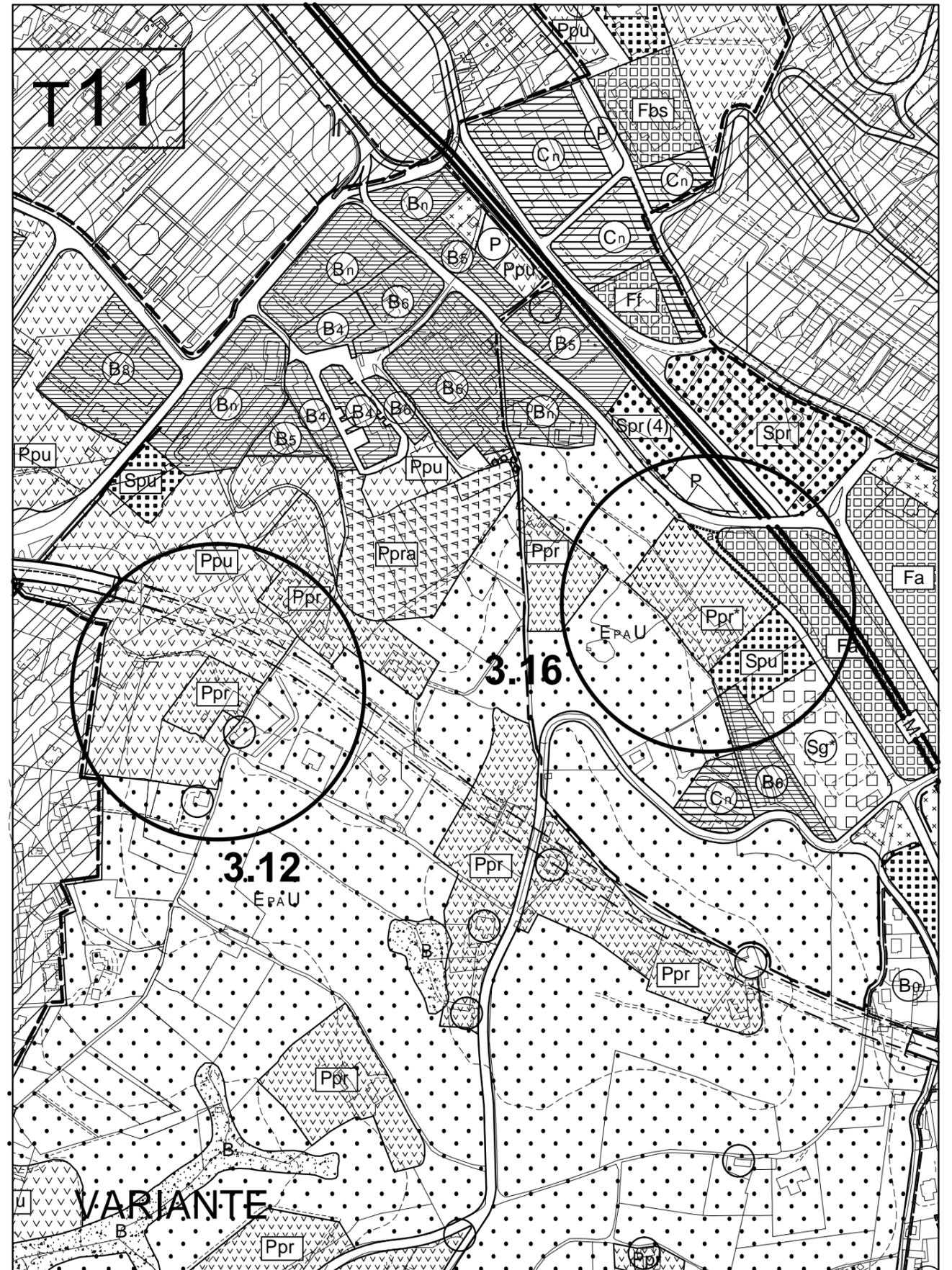
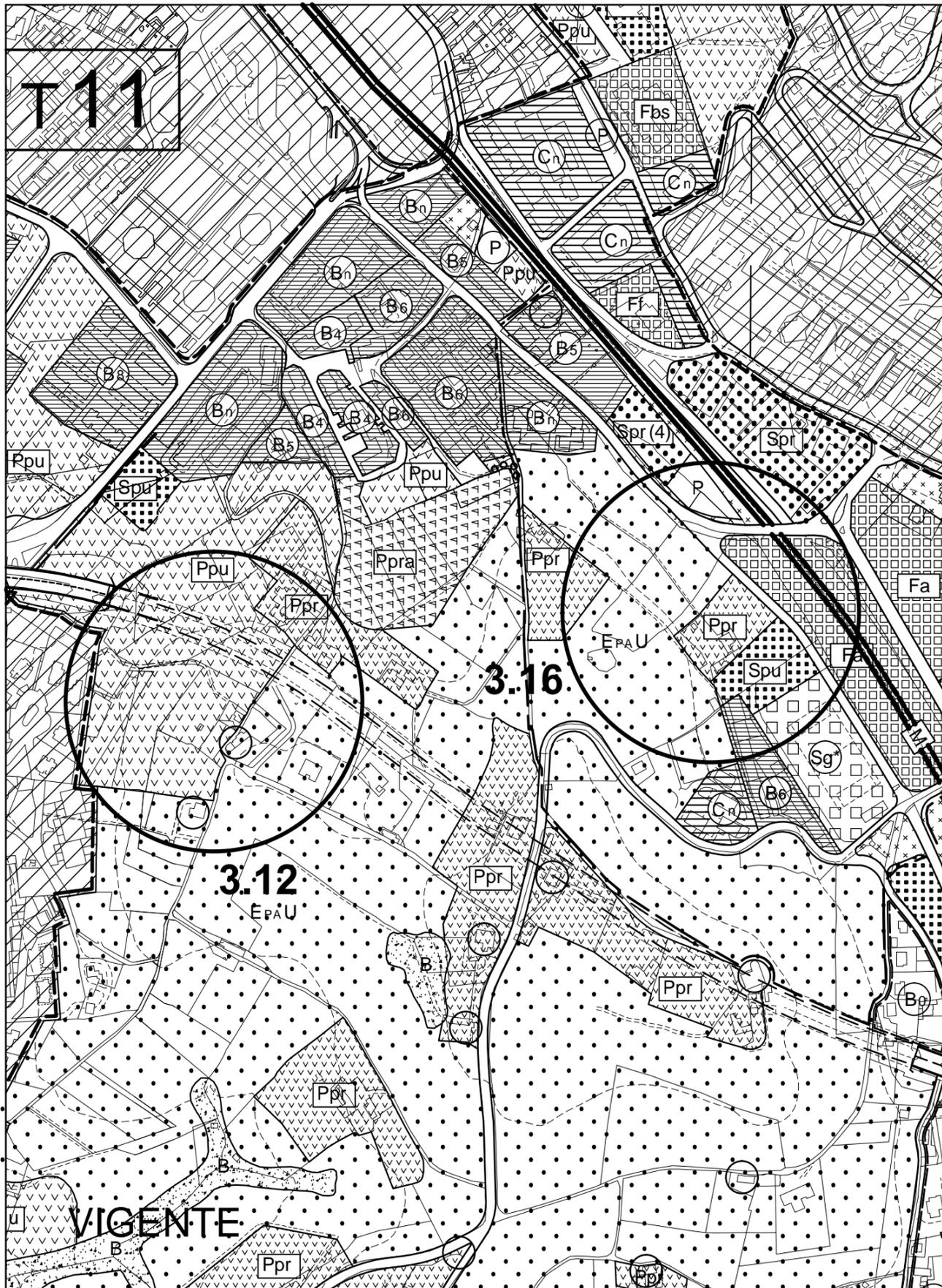
Svil.200 Stralcio - Scala 1:2000



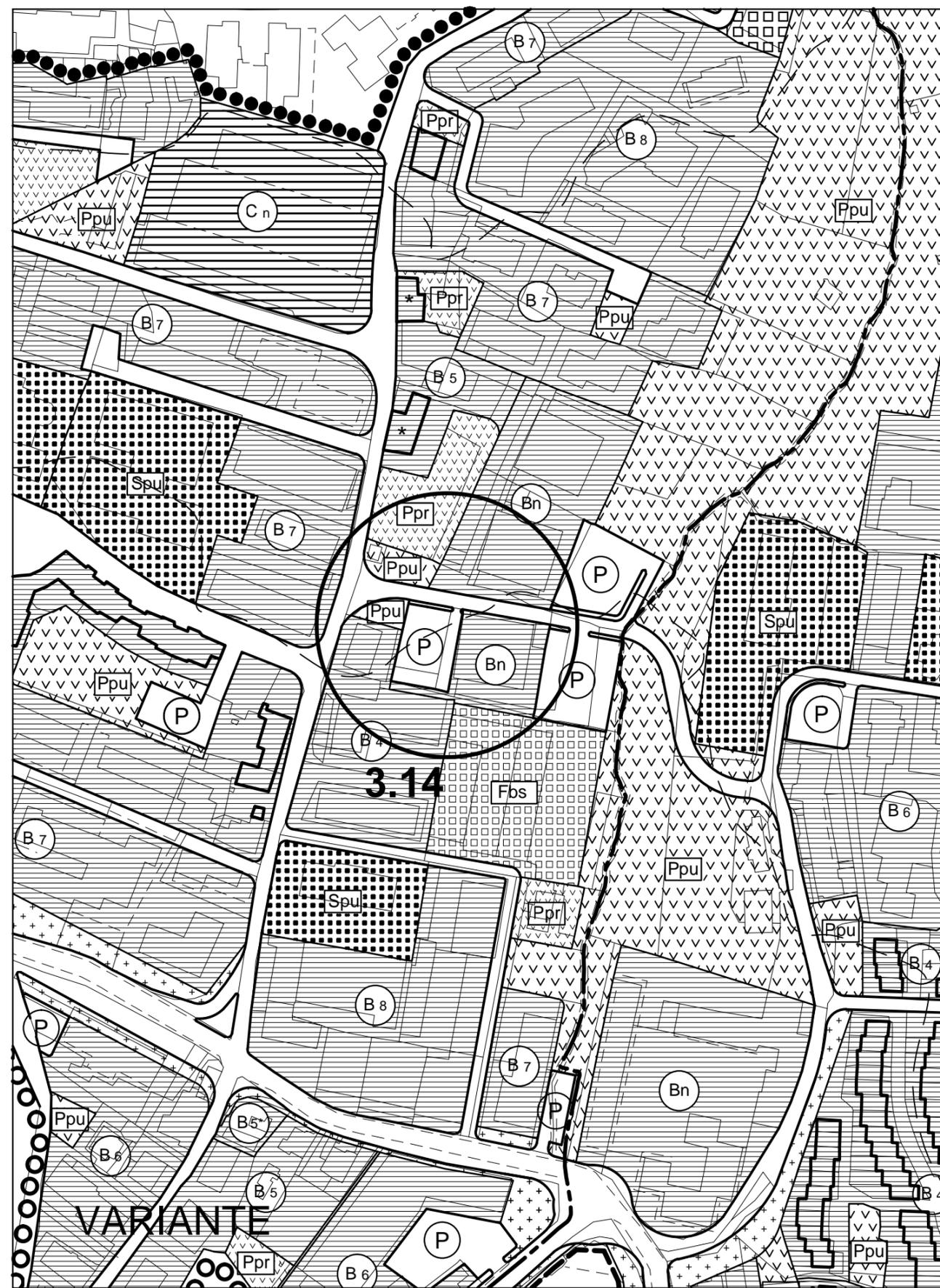
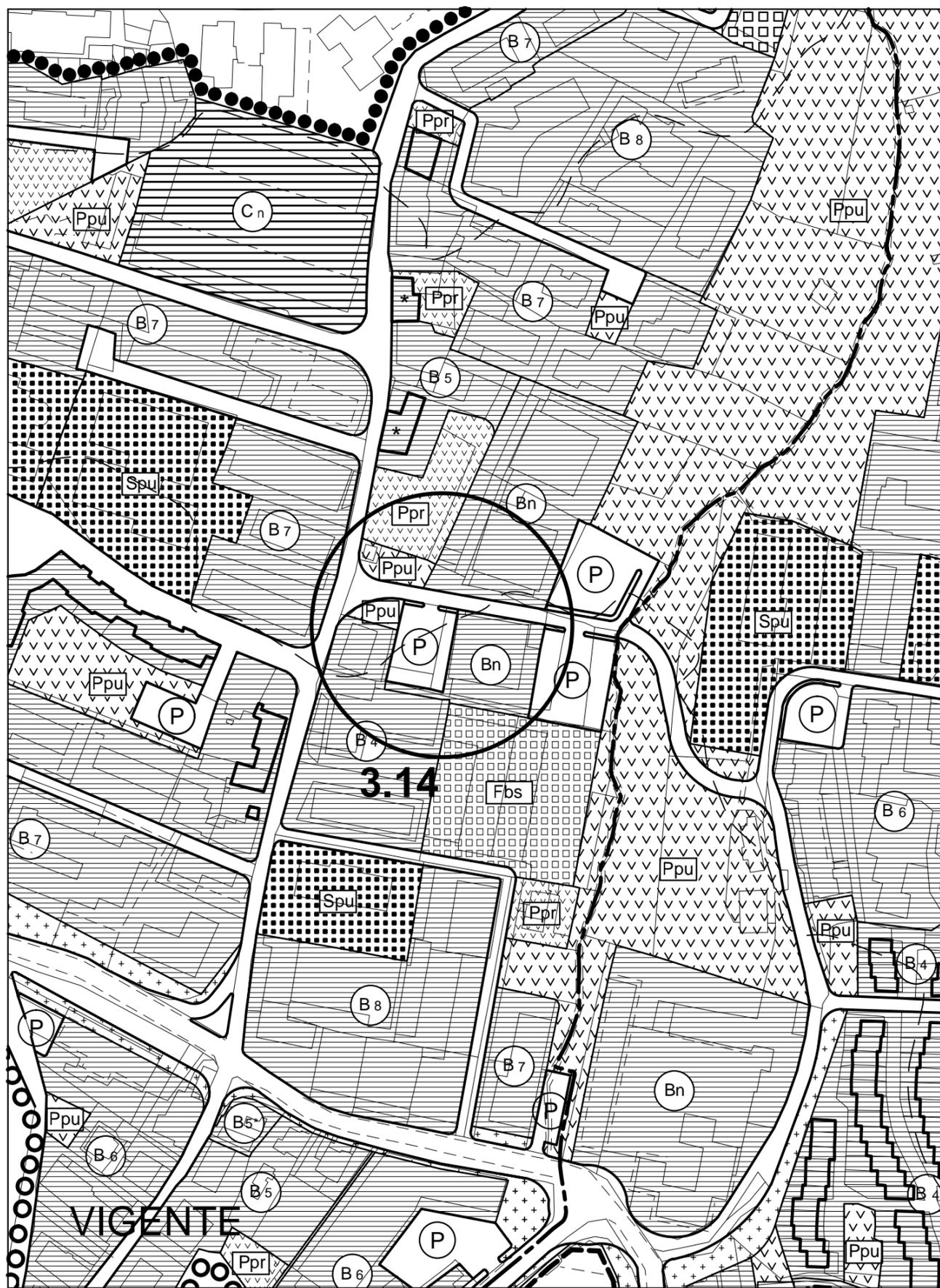
TAV.2-3 Stralcio - Scala 1:5000



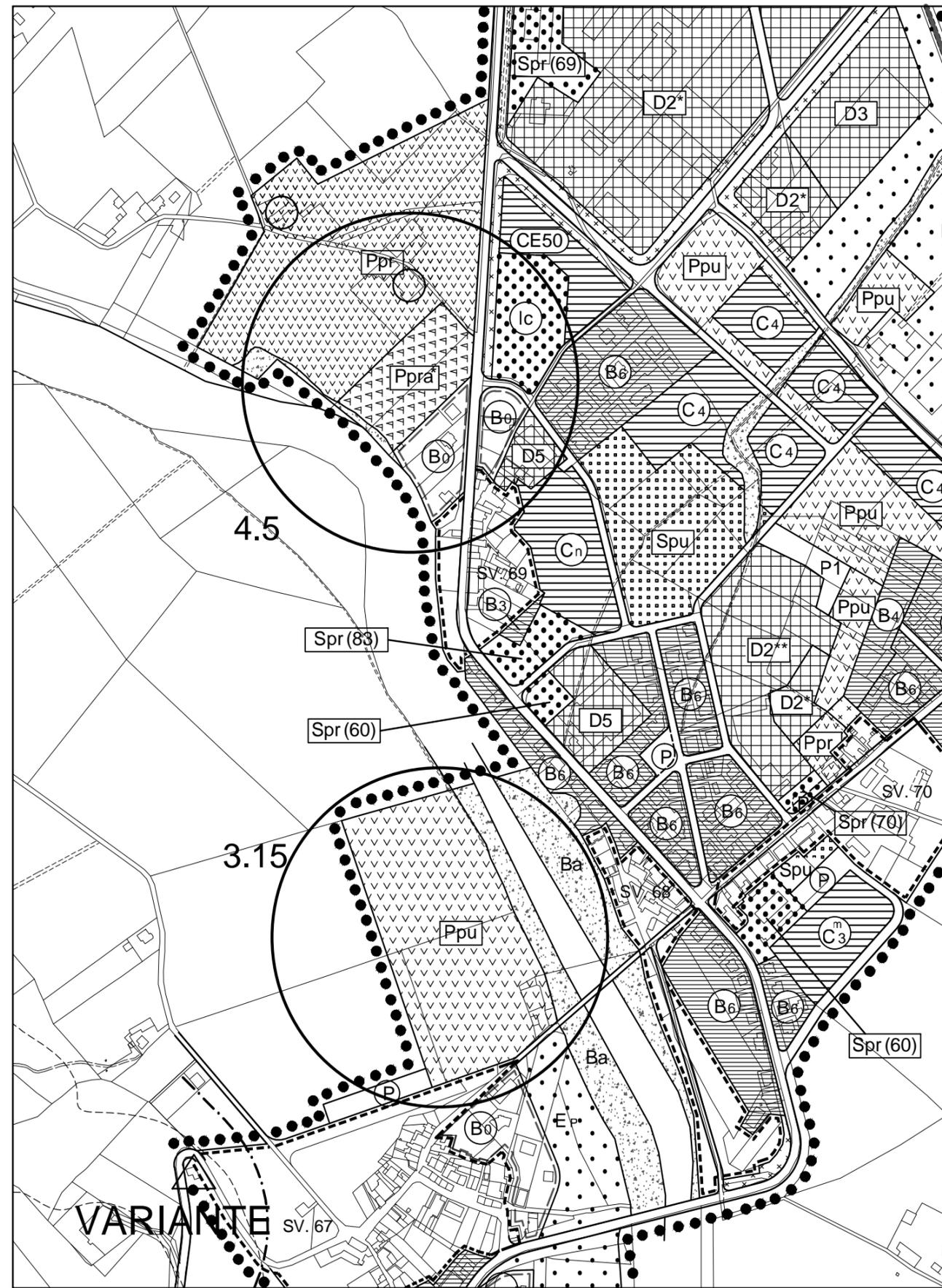
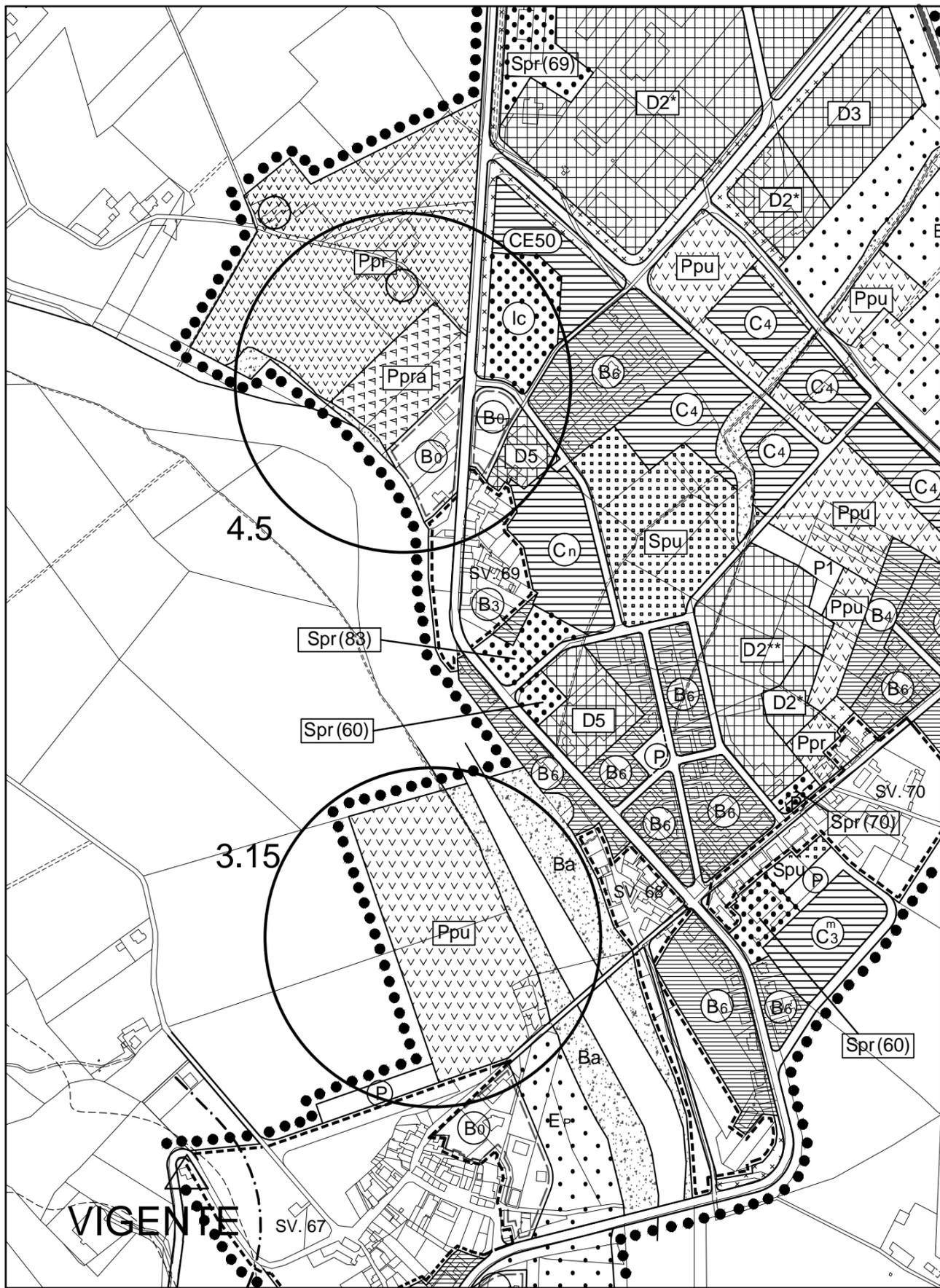
TAV.2-3 Stralcio - Scala 1:5000



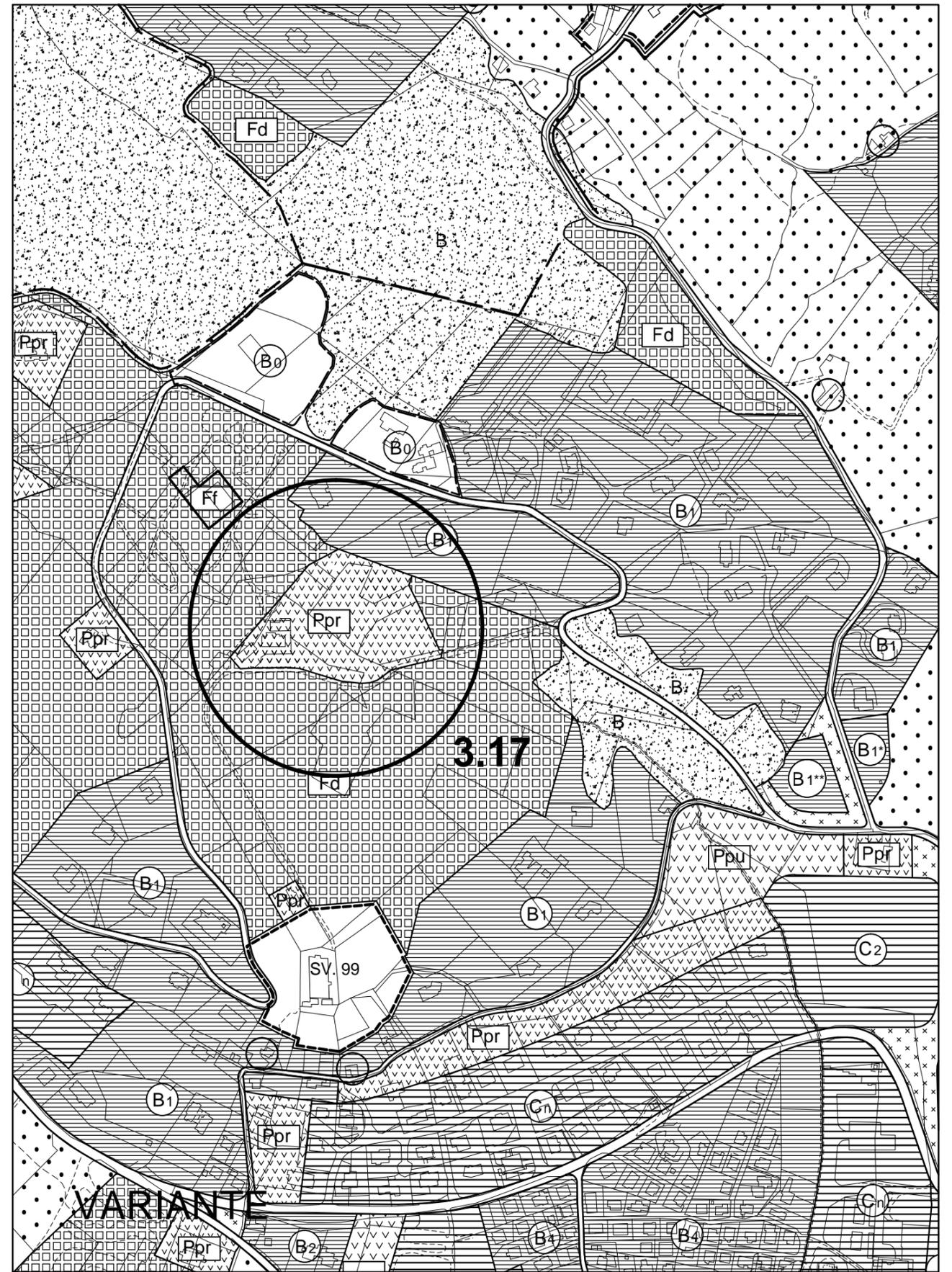
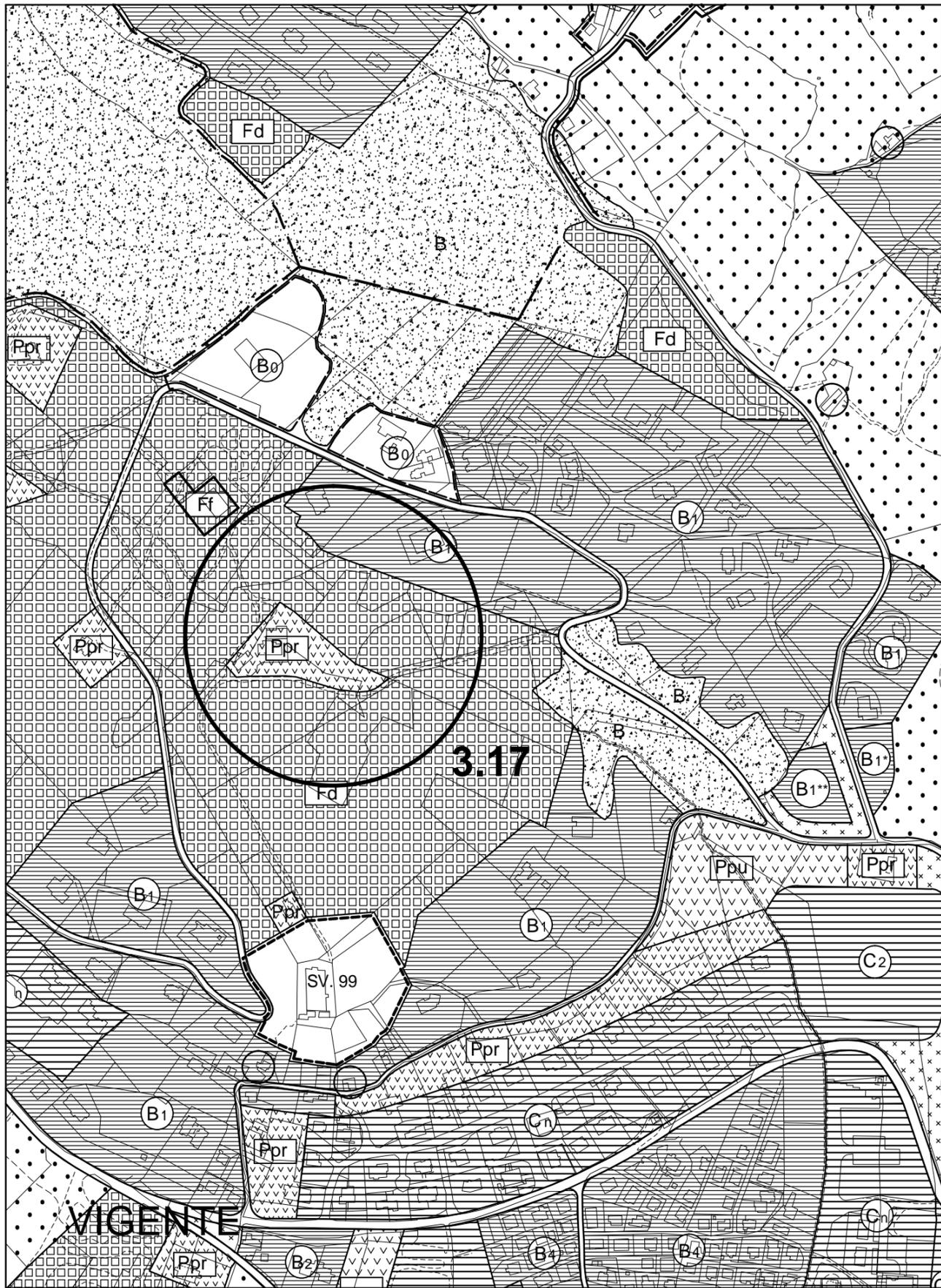
TAV.P2 - Stralcio - Scala 1:2000



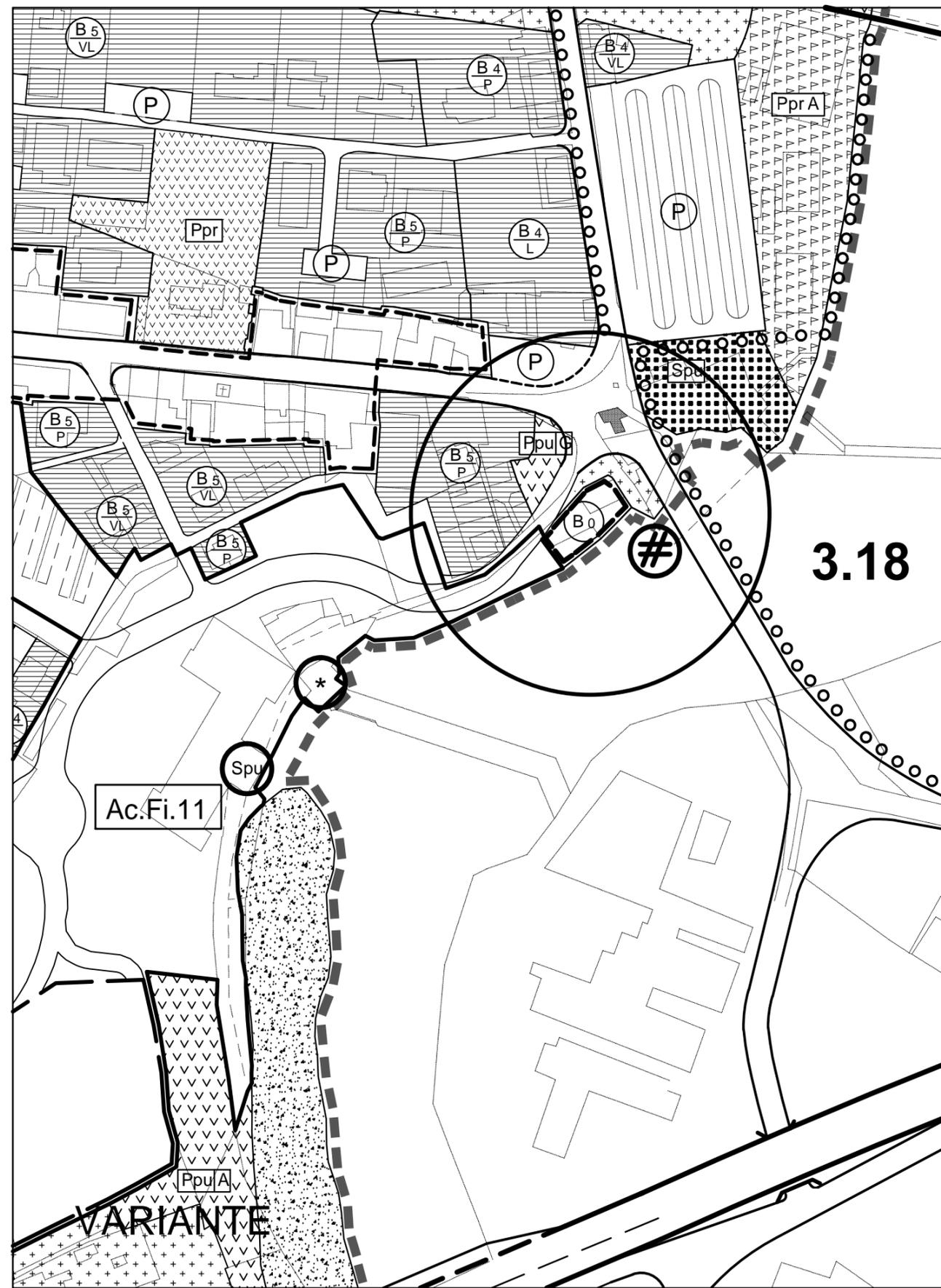
Ponte Pattoli - Stralcio - Scala 1:5000



TAV.2-3 Stralcio - Scala 1:5000



TAV.B1- Ponte San Giovanni - Stralcio - Scala 1:2000





COMUNE DI PERUGIA

Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia
U.O. Urbanistica

Variante al PRG parte operativa

**per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a
standards e di alcuni articoli del TUNA, senza incremento di
edificabilità.**

Pronunciamento sulle osservazioni

Allegato "A"

N° Progressivo 1 data di arrivo 15/06/2012 N° Protocollo 92778 Data 15/06/2012

Cognome/Nome Brunelli Ilaria

Foglio 248 Particella/e n° 5830 - 1696 - 1217 - 906 - 644

Osservazione Richiesta:

L'osservante in qualità di proprietaria di un lotto di terreno posto in loc. Ferro di Cavallo, classificato nel vigente PRG come zona B6 , chiede il declassamento dello stesso come zona a parco privato.

Motivazioni:

Il terreno, che fa parte della corte di un fabbricato esistente, non è idoneo ad alcuna edificabilità in considerazione della sua giacitura e della sua forma irregolare.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA in considerazione che l'eliminazione di aree edificabili è oggetto della presente variante e che non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi; pertanto si procede alla riclassificazione dell'area tra le zone Ppr.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 2 data di arrivo 18/06/2012 N° Protocollo 93569 Data 18/06/2012

Cognome/Nome Eracli Ennio

Foglio 159 Particella/e n° 451 - 452

Osservazione Richiesta:

L'osservante in qualità di proprietario di un lotto di terreno con sovrastante un fabbricato esistente posto in loc. Villa Pitignano, classificato nel vigente PRG come zona B3 , chiede il declassamento dello stesso.

Motivazioni:

Il suddetto proprietario non è intenzionato a costruire ulteriore cubatura per le proprie esigenze né per quelle dei propri familiari; non è intenzionato a vendere a terzi tale lotto, poiché attrezzato a giardino ornamentale e ad orto.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA per le motivazioni enunciate dall'osservante.

Considerato pertanto che l'eliminazione di aree edificabili è oggetto della presente variante e che non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi, si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi come zona B3* ove non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 3 data di arrivo 18/06/2012 N° Protocollo 94758 Data 19/06/2012

Cognome/Nome Vivoli Piero e Tittarelli Gino

Foglio 154 Particella/e n° 52 ed altre

Osservazione Richiesta:
Gli osservanti chiedono la riclassificazione dell'area di proprietà, ubicata in loc. Cordigliano, da zona C2 a zona agricola EB.
Motivazioni:
La destinazione richiesta è ritenuta più rispondente allo stato dei luoghi trattandosi di un compendio (costituito da residenze private) edificato ed urbanizzato (quando l'area ricadeva nella zona rurale esterna) da molti anni.
E' ritenuto che la proprietà sia stata erroneamente inclusa al momento della perimetrazione della zona C2, considerando tra l'altro che trattasi di un'area, completamente autonoma, posta al margine del comparto edificatorio e quindi estranea, per contro, alle esigenze di un comparto edificatorio di nuova espansione.

Destinazione richiesta Sup terr impegnata mc richiesti

UUT n Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere Rilevato 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 C2 ed EB, 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 PRG, la quale non riporta l'effettiva consistenza del nucleo edificato di cui trattasi;
- la richiesta tende a produrre l'adeguamento della zona "C2" al fine di escludere il compendio in parola già edificato da tempo, così da consentirne il pieno recupero dal punto di vista funzionale;
- la modifica del perimetro della zona "C2" non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi;
- in definitiva si chiede una modifica assimilabile a correzione di errore materiale.

L'osservazione viene ACCOLTA e, conseguentemente, si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi estendendo su di essa la classificazione della zona EB contermina.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 4 data di arrivo 15/06/2012 N° Protocollo 96716 Data 21/06/2012

Cognome/Nome Furbini Maurizio

Foglio 213 Particella/e n° 438 - 547

Osservazione Richiesta:

L'osservante in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Marco con sovrastante un fabbricato esistente, classificato nel vigente PRG come zona B2, chiede che parte dello stesso venga declassato come zona agricola.

Motivazioni:

La proprietà non prevede futuri interventi di ampliamento e/o edificazione per la zona in questione.

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____

UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA per le motivazioni enunciate dall'osservante.
Considerato pertanto che l'eliminazione di aree edificabili è oggetto della presente variante e che non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi, si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi come zona B2* ove non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 5 data di arrivo 04/07/2012 N° Protocollo 103726 Data 04/07/2012

Cognome/Nome Bartolini Geremia e Fortini Pierina

Foglio 208 Particella/e n° 146 ed altre

Osservazione Richiesta:
Gli osservanti chiedono di valutare la possibilità di ridurre l'indice edificatorio della zona B4 prevista dal vigente PRG, in loc. Pianello, al cui interno ricade l'area di proprietà con sovrastante edificio esistente secondo gli indici proposti dagli istanti stessi (B3 e B3°).
Motivazioni:
L'elevata cubatura prevista penalizza l'interesse (in alcuni casi già manifestato) all'edificazione ammessa.

Destinazione richiesta Sup terr impegnata mc richiesti
UUT n Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA nei termini proposti in quanto non implica modifiche sostanziali all'assetto urbanistico della zona interessata ed inoltre, non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi; pertanto si procede alla riclassificazione dell'area di proprietà dei ricorrenti al pari di quanto richiesto (zone B3 e B3°).

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo data di arrivo N° Protocollo Data

Cognome/Nome

Foglio Particella/e n°

Osservazione **Richiesta:**
Gli osservanti, in riferimento al capitolo 1 (eliminazione di aree edificabili) della relazione alla variante adottata, chiedono che venga eliminata la residua possibilità edificatoria ammessa (pari a mc. 1084) dal PRG vigente sull'area di proprietà posta in loc. Ramazzano.
Motivazioni:

Destinazione richiesta Sup terr impegnata mc richiesti
UUT n Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere Considerato che l'eliminazione di aree edificabili è oggetto della presente variante e che non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi, l'osservazione è ACCOLTA e pertanto si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi come zona B4* ove non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 7 data di arrivo 13/07/2012 N° Protocollo 109468 Data 13/07/2012

Cognome/Nome U.O. Edilizia Privata

Foglio Particella/e n°

Osservazione Richiesta:

L'U.O. Edilizia Privata, nel rilevare che la variante in oggetto dedica un capitolo specifico (punto 4 della relazione) a modifiche normative al TUNA, propone:

- a) la modifica dell'art.147 bis - commi 3 e 4 - affinché gli spazi per parcheggi pubblici, per verde e parcheggi pubblici siano disposti ad una distanza non superiore a m.400 (anziché alla distanza di m.400) dai confini dell'area d'intervento;
- b) l'integrazione del medesimo articolo mediante l'introduzione di un comma quinto a tenore del quale "La verifica in merito all'adeguatezza degli spazi pubblici esistenti di cui ai commi 3 e 4, da realizzare o realizzati, è compiuta dalla Giunta Comunale e, in caso di approvazione di piani attuativi in variante al PRG, dal Consiglio Comunale";
- c) per le zone "C" di lasciare l'obbligo di reperire un posto auto pubblico per ogni alloggio;
- d) di valutare una modifica all'art. 66 del TUNA al fine di consentire, per i manufatti rurali esistenti ricadenti nelle zone "Fd" (Aree per parchi urbani e territoriali), gli interventi di recupero attualmente non previsti dalla normativa di dette zone;

Motivazioni:

Ciò viene richiesto al fine di ovviare ad eventuali incertezze che renderebbero problematica l'applicazione delle suddette norme di riferimento.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n

Cartografia strutturale

Cartografia operativa

Normativa strutturale

Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA nei termini proposti; pertanto si procede a modificare ed integrare le suddette norme di riferimento del TUNA come di seguito specificate:

- a) "Gli adeguati spazi per parcheggi pubblici (comma 3) e per verde e parcheggi pubblici (comma 4) devono essere posti ad una distanza non superiore a m. 400 dai confini dell'area d'intervento;
- b) l'articolo 147 bis viene integrato dal seguente quinto comma " La verifica in merito all'adeguatezza degli spazi pubblici esistenti di cui ai commi 3 e 4, da realizzare o realizzati, è compiuta dalla Giunta Comunale e, in caso di approvazione di piani attuativi in variante al PRG, dal Consiglio Comunale";
- c) Il comma 1 dell'art. 147 oggetto di variante viene integrato con la dicitura: "... degli standards urbanistici. Per le zone con previsioni di tipo residenziale devono essere reperiti 1 posto auto (comprensivo di spazio di manovra) per ogni 100 mq. di SUC e comunque 1 posto auto per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale";
- d) all'articolo 66 del TUNA viene introdotta l'ammissibilità per gli edifici esistenti nelle zone "Fd" degli interventi di recupero di cui all'art. 35 della L.R. 11/2005.

Ciò in ragione anche della consapevolezza che la possibilità di prevedere detti interventi di recupero potrà ovviare a situazioni di incuria che per contro interessano manufatti rurali esistenti spesso in avanzato stato di degrado.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 8 data di arrivo 22/06/2012 N° Protocollo 109158 Data 13/07/2012

Cognome/Nome Morozzi Maria Pia

Foglio Particella/e n°

Osservazione Richiesta:

Con riferimento al punto 2.15 della relazione alla variante in oggetto, l'osservante chiede:

- il ripristino della originaria zona C;

- qualora ciò non fosse possibile, che il progetto del piano attuativo del comparto C1* garantisca la condizione che gli allacci alle linee fognarie, del gas ed elettriche siano funzionali alle reti presenti nei lotti già edificati e che lo stesso individui, in corrispondenza del confine di separazione tra la zona Bo e la zona C1*, una fascia di igiene ambientale di consistenza pari a quella precedentemente definita dal PRG ante variante.

Motivazioni:

La proprietà si dichiara disponibile a partecipare alla redazione del piano attuativo previsto ai fini di una gestione unitaria ed omogenea del comparto C1.

Destinazione richiesta Sup terr impegnata mc richiesti
UUT n Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA nei seguenti termini:

- la richiesta di revisione circa il ripristino della originaria zona C, è respinta poiché la sua definizione è frutto di attenta valutazione compiuta in sede di adozione della variante, anche in ordine alla necessaria ponderazione degli interessi, pubblici e privati, coinvolti dalla nuova previsione urbanistica;

- la richiesta posta in subordine, inerente l'aspetto degli allacci tecnologici, trattandosi di precisazioni relative alle modalità attuative della nuova previsione C1*, è ritenuta condivisibile e pertanto si procede ad integrare la disposizione particolare introdotta in sede di variante per il comparto C1* medesimo affinché venga garantita, ai lotti esistenti, la possibilità di allaccio alle nuove reti tecnologiche.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 9 data di arrivo 16/07/2012 N° Protocollo 110124 Data 16/07/2012

Cognome/Nome Fiorucci Franco

Foglio 163 Particella/e n° 189 e 190

Osservazione Richiesta:

L'osservante in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno posto in loc.Colombella, classificato nel vigente PRG come zona Ppu, chiede che lo stesso venga riclassificato come zona B4.

Motivazioni:

L'edificabilità richiesta era già prevista nel vecchio PRG.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n

Cartografia strutturale

Cartografia operativa

Normativa strutturale

Normativa operativa

Parere L'osservazione è da intendere non pertinente in quanto chiede la modifica di zone di PRG non oggetto di variante che potrebbero interferire con interessi di terzi e pertanto è RESPINTA.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 10 data di arrivo 18/07/2012 N° Protocollo 111184 Data 18/07/2012

Cognome/Nome Tortoioli Ottavio

Foglio 283 Particella/e n° 206

Osservazione Richiesta:

L'osservante in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno posto in loc. Ponte della Pietra, classificato nel vigente PRG come zona D5, chiede che lo stesso venga declassato.

Motivazioni:

La limitata capacità di reddito (essendo il proprietario pensionato) inibisce la possibilità di poter realizzare gli interventi edilizi ammessi e poter far fronte all'adempimento della tassazione (ICI ora IMU) incombente sul bene di proprietà.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n

Cartografia strutturale

Cartografia operativa

Normativa strutturale

Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA per le motivazioni enunciate dall'osservante.

Considerato pertanto che l'eliminazione di aree edificabili è oggetto della presente variante e che non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi, si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi come zona Ppr.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 11 data di arrivo 18/07/2012 N° Protocollo 111353 Data 18/07/2012

Cognome/Nome Ricciarelli Sauro legale rappresentante della Soc. Ricciarelli srl

Foglio 351 Particella/e n° 1324 parte

Osservazione Richiesta:

La società osservante proprietaria di un appezzamento di terreno posto in loc.S.Martino in Campo, classificato nel vigente PRG come zona CE41, visto che la variante adottata riguarda anche la ripermetrazione e/o diversa classificazione aree edificabili di cui al cap.2 della relazione allegata alla variante medesima, chiede che lo stesso venga riclassificato a zona di completamento B senza incremento volumetrico.

Motivazioni:

La società intende procedere ad una attuazione parziale degli interventi edilizi ammessi (pari a complessivi 32.500 mc.) stante l'attuale congiuntura economica che penalizza fortemente la realizzazione di volumetrie consistenti già ammesse dal PRG.

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere Considerato che la ripermetrazione e/o diversa classificazione delle aree edificabili è oggetto della presente variante, l'osservazione è ACCOLTA nei termini proposti in quanto non implica modifiche sostanziali all'assetto urbanistico della zona interessata; inoltre l'area da riclassificare si configura come un ambito di completamento adeguatamente servito dalla viabilità pubblica e dalla rete dei servizi pubblici. Pertanto si procede a riclassificare detto terreno come zona BC2* con volumetria ammessa pari a mc. 4.622 ed alla rettifica della prescrizione particolare afferente la zona CE41 di cui all'art. 94 del TUNA limitatamente alla volumetria ammessa che passa per effetto di quanto sopra determinato da mc.32.500 a mc. 27.878

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 12 data di arrivo 18/07/2012 N° Protocollo 111719 Data 18/07/2012

Cognome/Nome Bazzari Rina e Antonello

Foglio 9 - 10 Particella/e n° 75 - 76 - 17 - 18 - 328

Osservazione Richiesta:
Gli osservanti in qualità di proprietari di un appezzamento di terreno posto in loc. La Cinella, classificato nel vigente PRG come zona C4m e Ppu, chiedono che lo stesso venga declassato a zona agricola Ep.
Motivazioni:
La zona in cui è collocato detto terreno non è commercialmente richiesta per la realizzazione di nuovi fabbricati.

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA per le motivazioni enunciate dall'osservante.
Considerato pertanto che l'eliminazione di aree edificabili è oggetto della presente variante e che non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi, si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi come zona Ep.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 13 data di arrivo 18/07/2012 N° Protocollo 111991 Data 18/07/2012

Cognome/Nome Mercanti Stefano in qualità di amministratore del Condominio di Via Fonti Coperte

Foglio 253 Particella/e n° 184 - 1171 - 1173

Osservazione Richiesta:

Con riferimento al punto 3.14 della relazione alla variante in oggetto, l'osservante chiede che l'area identificata dai sopra descritti riferimenti catastali venga riclassificata da area per parcheggio pubblico P ad area per parcheggio privato P di cui all'art. 126 bis del vigente TUNA.

Motivazioni:

- Il nuovo accesso individuato dalla variante al PRG interessa il tratto stradale collegante le piazzole adibite alla sosta degli autoveicoli che costituiscono la naturale pertinenza dell'edificio condominiale e che le stesse (tratto di strada e piazzole) sono di esclusiva proprietà del condominio in parola;
- in corrispondenza dell'inizio della strada è stato rilasciato e poi annullato da parte del Comune di Perugia un titolo abilitativo per l'apposizione di una sbarra che escludesse l'utilizzo del parcheggio a soggetti diversi dal "condominio";
- nelle aree adiacenti sono presenti altri spazi di ben maggiore consistenza superficiale già adibiti a parcheggio pubblico;
- che il persistere dell'attuale classificazione per parcheggio pubblico costringerebbe i condomini a reperire altrove i 24 posti auto previsti quando per contro gli stessi potrebbero essere assorbiti dall'area in questione senza andare ad occupare ulteriori spazi.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n

Cartografia strutturale

Cartografia operativa

Normativa strutturale

Normativa operativa

Parere L'osservazione è RESPINTA in quanto la zona, caratterizzata da una elevata densità edificatoria, ha una dotazione per parcheggi pubblici ampiamente sottodimensionata rispetto alle esigenze del contesto di cui trattasi. L'ufficio si riserva comunque di approfondire i contenuti e le prescrizioni degli atti autorizzativi dell'edificio condominiale in oggetto (risalente agli anni 60), assumendo i conseguenti atti anche in relazione alle destinazioni delle aree.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 14 data di arrivo 19/07/2012 N° Protocollo 112700 Data 19/07/2012

Cognome/Nome Bavicchi Francesco, Dario e Mariangela

Foglio 268 Particella/e n° 465

Osservazione Richiesta:

Gli osservanti, in qualità di titolari dell'immobile ricadente nella zona "R20" individuata dal PRG in via Settevalli, chiedono di poter ammettere in assenza di ristrutturazione urbanistica il cambio di destinazione d'uso con destinazioni ammesse in generale per le zone Spr senza beneficiare degli incrementi volumetrici stabiliti per le zone di ristrutturazione, in analogia a quanto trattato in seno al p.to 4.2 della relazione alla variante in oggetto.

Motivazioni:

La normativa attuale di cui all'art. 93 del TUNA ha inibito il recupero dei singoli manufatti non agevolando forme di accordo tra privati per qualificare l'area.

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere Considerato che il TUNA vigente già ammette per la zona R20 gli interventi richiesti, l'osservazione è pertanto RESPINTA.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 15 data di arrivo 20/07/2012 N° Protocollo 113146 Data 20/07/2012

Cognome/Nome Marcagnani Gualtiero

Foglio 305 - 284 Particella/e n° 561 - 563 - 1846 - 114

Osservazione Richiesta:

L'osservante in qualità di proprietario di due appezzamenti di terreno posti in loc. Vestricciano, identificati rispettivamente come lotto "A" e "B" e classificati dal vigente PRG per parco campagna urbano Pcu, in parte zona boscata B, in parte viabilità di PRG ed in parte zona agricola EP, volendo realizzare nell'area indicata come lotto "A" un impianto di distribuzione carburanti (low coste) e dei relativi servizi commerciali come previsto dall'art.139 del TUNA chiede:

- in via principale l'eliminazione di ogni riferimento a singole e specifiche zone di PRG indicato all'art.139 - c.4 lett.d - del TUNA al fine di semplificare la realizzazione di impianti di carburanti e servizi relativi;
- in subordine che per la realizzazione di detti impianti sia resa possibile la procedura dello sportello unico in deroga a quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale di riferimento.

Motivazioni:

Il corridoio di traffico tra via Settevalli e la marscianese alta è uno dei più importanti dell'area periferica di Perugia e quindi vocato all'insediamento dei servizi di cui trattasi.

Quanto richiesto è in linea con lo spirito della variante adottata poiché non chiede nuove capacità edificatorie, ma di traslare quelle già previste da un'area (lotto B) ad un'altra (lotto A) della stessa proprietà.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n

Cartografia strutturale

Cartografia operativa

Normativa strutturale

Normativa operativa

Parere L'osservazione è da intendere non pertinente in quanto chiede la modifica di zone di PRG non oggetto di variante che potrebbero interferire con interessi di terzi e pertanto è RESPINTA.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 16 data di arrivo 20/07/2012 N° Protocollo 113161 Data 20/07/2012

Cognome/Nome Gallina Silvano

Foglio 280 Particella/e n° 77

Osservazione Richiesta:

L'osservante in qualità di proprietario di un lotto di terreno con sovrastante fabbricato residenziale posto in loc. S.Andrea delle Fratte, classificato dal vigente PRG come zona Cn, fascia di igiene ambientale e viabilità di PRG, chiede che venga integrato l'art. 147bis oggetto di variante al fine di prevedere anche la possibilità della monetizzazione per modeste aree da adibire a verde pubblico.

Motivazioni:

In alcune situazioni il reperimento dell'intera superficie da destinare a verde pubblico risulta difficoltoso con la conseguente suddivisione della stessa in aree di minore entità rendendole poi di difficile gestione da parte dell'Amministrazione una volta acquisite.

Tale situazione è riscontrabile in molte realtà residenziali e cioè sia in quelle di completamento (zone B) che in quelle di nuova espansione (zone C).

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA nei termini di cui al pronunciamento sull'osservazione n. 8.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 17 data di arrivo 20/07/2012 N° Protocollo 113453 Data 20/07/2012

Cognome/Nome Le Fratze srl e Via Soriano srl

Foglio 301 - 302 Particella/e n° 35 - 433

Osservazione Richiesta:

Le società osservanti comproprietarie dell'apezzamento di terreno ubicato in loc. S.Andrea delle Fratze, classificato dal vigente PRG come zona per insediamenti ricettivi turistici "Ir" ed in parte per aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport "Ppu", chiedono che venga prevista per la zona "Ir" la possibilità di incrementare la volumetria esistente del 10% oltre all'ammissibilità per il comparto medesimo di utilizzare almeno il 20% della volumetria ad uso residenziale.

Motivazioni:

La richiesta è volta ad ottimizzare lo sviluppo del futuro insediamento ricettivo (oggi penalizzato dalla congiuntura economica che ha messo fuori mercato tali insediamenti) visto anche in funzione del vicino polo ospedaliero e universitario.

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA e pertanto si procede ad implementare le disposizioni particolari di cui all'art. 108 ammettendo per detto comparto la possibilità di insediare destinazioni d'uso residenziali fino ad un massimo del 20% della volumetria ammessa.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 18 data di arrivo 23/07/2012 N° Protocollo 113978 Data 23/07/2012

Cognome/Nome Filieri Massimo e Orioli Donatella

Foglio 159 Particella/e n° 398 - 504

Osservazione Richiesta:

Gli osservanti, in riferimento al capitolo 1 (eliminazione di aree edificabili) della relazione alla variante adottata, chiedono che venga eliminata la residua possibilità edificatoria ammessa (pari a mc. 825) dal PRG vigente sull'area di proprietà.

Motivazioni:

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n

Cartografia strutturale

Cartografia operativa

Normativa strutturale

Normativa operativa

Parere Considerato che l'eliminazione di aree edificabili è oggetto della presente variante e che non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi, l'osservazione è ACCOLTA e pertanto si procede alla riclassificazione dell'area di cui trattasi come zona B3* ove non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 19 data di arrivo 23/07/2012 N° Protocollo 114184 Data 23/07/2012

Cognome/Nome Soc. S.I.M.P. srl

Foglio 283 - 284 Particella/e n° 1381 ed altre

Osservazione Richiesta:
Con riferimento al punto 2.19 della relazione alla variante in oggetto, la società osservante proprietaria dei terreni posti in loc. Ponte della Pietra, chiede che venga variata l'area destinata all'edificazione della chiesa e l'area Ppu così come da indicazioni grafiche allegate.
Motivazioni:
L'approfondimento progettuale svolto ha evidenziato l'inadeguatezza della collocazione planimetrica dell'area destinata alla chiesa proposta dalla variante in questione, la cui correlata e stretta integrazione con il resto degli edifici componenti la fascia dei servizi determinerebbe un appiattimento del valore dal punto di vista dell'immagine e della emblematicità dell'edificio dedicato al culto.

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA nei termini proposti in quanto non implica modifiche sostanziali all'assetto urbanistico della zona interessata.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 20 data di arrivo 23/07/2012 N° Protocollo 114189 Data 23/07/2012

Cognome/Nome Soc. S.I.M.P. srl

Foglio 283 - 284 Particella/e n° 1381 ed altre

Osservazione Richiesta:

Con riferimento al punto 2.19 della relazione alla variante in oggetto, la società osservante proprietaria dei terreni posti in loc. Ponte della Pietra, chiede:

- 1) di allargare la fascia edificabile per la costruzione degli edifici posti a valle del comparto da m. 52,0 a m. 54,0;
- 2) di modificare la prescrizione di non intubamento del Fosso Bagnoli;
- 3) estendere a tutti gli edifici posti nella fascia a valle la possibilità di attuazione diretta nel rispetto del mix funzionale previsto.

Motivazioni:

Relativamente al punto 1) la modifica consentirebbe un corretto inserimento degli edifici in corso di progettazione.

Relativamente al punto 2) il Fosso Bagnoli è già intubato e comunque il divieto prescritto e cioè lasciare il fosso a cielo aperto in attraversamento di un comparto edificatorio in fascia urbana da luogo a problemi di carattere igienico-sanitario.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n

Cartografia strutturale

Cartografia operativa

Normativa strutturale

Normativa operativa

Parere L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA nei seguenti termini:

- l'allargamento relativo alla richiesta di cui al punto 1) è ritenuto condivisibile nei termini proposti in quanto non implica modifiche sostanziali all'assetto urbanistico della zona interessata;

- relativamente al punto 3), considerato che già la norma vigente prevede l'attuazione diretta per la quasi totalità degli interventi edificatori ammessi (chiesa, centro di ricerca, servizio socio sanitario, edificio commerciale-direzionale) lungo la fascia a valle è ritenuto congruente assimilare a detta disposizione anche l'edificio residenziale posto al margine est di detta fascia. Nelle norme si specifica, inoltre, che gli interventi diretti devono assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste sino al lotto oggetto di intervento.

La richiesta infine relativa alla rimozione della prescrizione inerente il divieto di intubamento del Fosso Bagnoli è respinta in quanto attiene al dispositivo contenuto all'art. 143 comma 6 del TUNA la cui modifica comporta, ai sensi dell'art. 3 del TUNA, variante al PRG parte strutturale.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 21 data di arrivo 23/07/2012 N° Protocollo 116925 Data 26/07/2012

Cognome/Nome Ciacca Pietro, Leonardo, Manuel e Vaselli Amalia

Foglio 250 Particella/e n° 97 ed altre

Osservazione Richiesta:
Gli osservanti proprietari di un appezzamento di terreno posto in loc. Madonna Alta, classificato dal vigente PRG in parte come zona B6 ed in parte come fascia d'igiene ambientale, chiedono:
- che nell'area evidenziata nella planimetria allegata, possa essere delocalizzata la volumetria afferente le porzioni di terreno attualmente adibite a viabilità di quartiere (via Achille Grandi) classificate B6;
- la riclassificazione della restante proprietà a zona Ppr.
Motivazione:
Trattasi di un compendio posto in stretta aderenza alla zona già edificata e non interessato dall'esproprio per la realizzazione dello svincolo di Madonna Alta inerente il raccordo autostradale Perugia-Bettolle.
La proprietà si rende disponibile in caso di accoglimento della richiesta formulata alla cessione a titolo gratuito dell'area adibita a viabilità.

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è da intendere non pertinente in quanto chiede la modifica di zone di PRG non oggetto di variante che potrebbero interferire con interessi di terzi e pertanto è RESPINTA.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

Cognome/Nome Ciacca Pietro, Leonardo, Manuel e Vaselli Amalia

Foglio 266 Particella/e n° 99 ed altre

Osservazione Richiesta:

Gli osservanti proprietari dei terreni posti in loc. S.Sisto, classificati dal vigente PRG come zona C4*, zona agricola di elevato valore paesaggistico e ambientale EPAU, viabilità di PRG e fascia d'igiene ambientale, chiedono l'esclusione dalla zona C4* di alcuni edifici costruiti antecedentemente l'approvazione del nuovo PRG;

Motivazione:

- L'individuazione dei confini del comparto C4* è stato erroneamente effettuato essendo state incluse porzioni di altre proprietà già edificate antecedentemente l'approvazione del Nuovo PRG configurandosi in tal modo un errore materiale presente nella cartografia del PRG;
- L'insistenza sul comparto residenziale C di alcune particelle edificate non consente il raggiungimento del valore pari al 51% del valore catastale degli immobili, necessario per attuare a stralcio detta previsione;
- Le difficoltà rilevate ad avviare con le altre proprietà iniziative per la predisposizione di un piano attuativo non hanno permesso, ad oggi, un'attuazione della previsione stessa.

Destinazione richiesta	Sup terr impegnata	mc richiesti
UUT n	Cartografia strutturale <input type="checkbox"/> Cartografia operativa <input type="checkbox"/>	Normativa strutturale <input type="checkbox"/> Normativa operativa <input type="checkbox"/>

Parere Rilevato che:

- la ripermimetrazione e/o diversa classificazione delle aree edificabili è oggetto della presente variante.
- Considerato altresì che:
- l'osservazione pone in rilievo l'esistenza di un errore di restituzione cartografica di un'area sulla quale il PRG ha impresso la classificazione urbanistica di zona C4*, che non tiene conto della reale consistenza 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 PRG, la quale non riporta l'effettiva consistenza dell'edificato di cui trattasi;
 - la richiesta tende a produrre l'adeguamento della zona "C4*" al fine di poter dare attuazione agli interventi previsti;
 - la modifica del perimetro della zona "C4*" non comporta alcuna ricaduta nei diritti di terzi;
 - in definitiva si chiede una modifica assimilabile a correzione di errore materiale.
- Pertanto verificato ed accertato che quanto evidenziato può configurarsi come errore materiale l'osservazione è ACCOLTA e si procede alla rettifica della zona in questione nei termini descritti.
- La motivazione di fondo che sta alla base dell'accoglimento dell'osservazione è quella di semplificare l'attuazione di un comparto (il C4*) da ritenere strategica per la definizione del margine edificato della frazione.
- A seguito della ripermimetrazione suddetta vengono inoltre apportati aggiustamenti (che rispecchiano di fatto lo stato reale dei luoghi e non generano incrementi volumetrici) in ordine alla ridefinizione:
- della classificazione della zona B4 contermine come zona B4* accompagnata da una prescrizione particolare che ne fissa la potenzialità edificatoria a quella prevista alla data di approvazione del nuovo PRG (B4+C4*);
 - della classificazione del lotto di terreno già edificato (già classificato C4*) posto ad est del comparto in questione a zona Boo ove non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto a quelli esistenti e/o autorizzati.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 23 data di arrivo 23/07/2012 N° Protocollo 116935 Data 26/07/2012

Cognome/Nome Ciacca Pietro, Leonardo, Manuel e Vaselli Amalia

Foglio 281 Particella/e n° 61 ed altre

Osservazione Richiesta:

Gli osservanti proprietari di un appezzamento di terreno posto in loc. S.Sisto, classificato dal vigente PRG come zona Ppu* comprendente un bene individuo di interesse tipologico, chiedono:

- che venga riclassificato, in toto o in parte, come zona Ppr o Ppra;
- che venga rettificato il limite del Ppu* in corrispondenza della part.Ila 1003 al fine di ricomprendere per intero l'annesso rurale di proprietà.

Motivazione:

- L'area di cui trattasi non è stata oggetto di avvio del procedimento di esproprio finalizzato alla realizzazione del parco pubblico previsto;

- Tale circostanza determina la condizione secondo cui il vincolo deve intendersi necessariamente decaduto.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è da intendere non pertinente in quanto chiede la modifica di zone di PRG non oggetto di variante che potrebbero interferire con interessi di terzi e pertanto è RESPINTA.
Nello specifico la richiesta riguarda l'eliminazione di un'area a standard che per essere modificata necessita della ordinaria procedura di variante al PRG e che non può essere valutata in sede di controdeduzioni alle osservazioni.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 24 data di arrivo 23/07/2012 N° Protocollo 116939 Data 26/07/2012

Cognome/Nome Ciacca Pietro, Leonardo, Manuel e Vaselli Amalia

Foglio 265 Particella/e n° 329 - 830

Osservazione Richiesta:
Gli osservanti proprietari dei terreni posti in loc. S.Sisto, classificati dal vigente PRG come zona B4 e zona Ppu, chiedono la riclassificazione della particella n.830 come zona Ppr.
Motivazione:
Trattasi di un compendio posto in stretta aderenza alla zona già edificata e non interessato da alcun avvio del procedimento di esproprio finalizzato alla realizzazione del parco pubblico previsto.

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è da intendere non pertinente in quanto chiede la modifica di zone di PRG non oggetto di variante che potrebbero interferire con interessi di terzi e pertanto è RESPINTA.

Accolta Parzialmente accolta Respinta

N° Progressivo 25 data di arrivo 23/07/2012 N° Protocollo 116947 Data 26/07/2012

Cognome/Nome Lorenzetti Lucio

Foglio 60 Particella/e n° 60 ed altre

Osservazione Richiesta:

L'osservante in qualità di proprietario di un appezzamento di terreno con sovrastanti annessi rurali posto in loc. Olmo, classificato dal vigente PRG come zona A e zona agricola di rispetto ER (sviluppo storico 95) ed in parte come zona Ep, chiede che venga riclassificato come zona a parco privato Ppr.

Motivazione:

Considerato che a breve è previsto l'importante insediamento di DECATHLON in prossimità della proprietà, quanto richiesto è finalizzato a garantire una adeguata fascia di protezione per la storica Villa Rizzoli e la ridistribuzione delle cubature presenti.

Destinazione richiesta

Sup terr impegnata

mc richiesti

UUT n

Cartografia strutturale

Cartografia operativa

Normativa strutturale

Normativa operativa

Parere Premesso che la presente variante riguarda esclusivamente la parte operativa del PRG, l'osservazione è RESPINTA in quanto la diminuzione della zona "A" comporta, ai sensi dell'art. 41 del TUNA, variante al PRG parte strutturale.

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta

N° Progressivo 26 data di arrivo 23/07/2012 N° Protocollo 116944 Data 26/07/2012

Cognome/Nome Fortuna Antonio

Foglio 250 Particella/e n° 770 ed altre

Osservazione Richiesta:

Con riferimento al punto 4.10 della relazione alla variante in oggetto, l'osservante in qualità di comproprietario di un appezzamento di terreno posto in loc. Centova, classificato dal vigente PRG come zona Pcu, chiede che venga integrato l'art.72 del TUNA oggetto di modifica affinché possa essere consentita la costruzione di edifici destinati a servizi per lo svolgimento delle attività sportive quali uffici di segreteria, deposito, spazi di accoglienza, bar e ristoro.
Motivazione:

Destinazione richiesta _____ Sup terr impegnata _____ mc richiesti _____
UUT n _____ Cartografia strutturale Cartografia operativa Normativa strutturale Normativa operativa

Parere L'osservazione è ACCOLTA in quanto si ritiene opportuno che i nuovi impianti sportivi destinati all'equitazione, bocce e tennis previsti con la modifica normativa introdotta in seno all'art. 72 del TUNA dalla presente variante, possano essere dotati dei relativi servizi di supporto (uffici, spogliatoi, magazzini, bar) connessi alla fruizione dei futuri impianti. Pertanto si procede ad integrare la disposizione normativa introdotta all'art. 72 del TUNA sopra richiamata nei seguenti termini: "Per impianti aventi la superficie territoriale minima di mq. 10.000, è ammessa la realizzazione di attrezzature, a basso impatto paesaggistico, ad uso uffici, spogliatoi, magazzini e bar per una SUC max. di mq. 200 ed altezza max. di m. 4,50.

Accolta Parzialmente accolta Respinta