



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 206 DEL 20.12.2010

L'anno **DUEMILADIECI** il giorno **VENTI** del mese di **DICEMBRE**, alle ore **17,17**, 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.
<b>BOCCALI WLADIMIRO</b> (Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23 FABBRI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 BRUGNONI SIMONA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24 NERI PIER LUIGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 CHIFARI ANTONINO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 SBRENNI GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 BORI TOMMASO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26 MONNI MASSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 CAVALAGLIO PATRIZIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27 ROMIZI ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 PUCCIARINI CRISTIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 PRISCO EMANUELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 ROMA GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29 VALENTINO ROCCO ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 BARGELLI SAURO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 CORRADO GIORGIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11 CONSALVI CLAUDIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31 CENCI GIUSEPPE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12 MARIUCCI ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32 BALDONI RENZO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13 CAPALDINI TIZIANA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	33 FRONDUTI ARMANDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	34 PERARI MASSIMO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15 MARIUCCINI NICOLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35 CASTORI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 MEARINI FRANCESCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	36 FELICIONI MICHELANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17 BRANDA VALERIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	37 VARASANO LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	39 NUMERINI OTELLO	<input 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. **ALESSANDRO MARIUCCI** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE** Dr. **FRANCESCO DI MASSA**.

Sono designati scrutatori i Signori Consiglieri //.

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della G.C. n. 220 del 18.11.2010 relazionata dall'Assessore Valeria Cardinali;

PREMESSO che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 03.05.2010, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi della Legge Regionale n. 11/05, art. 18, commi 3 e 4, e dell'art. 67 comma 4, la variante al P.R.G. vigente, Parte Operativa e Parte Strutturale, per modifiche al TUNA per adeguamento al Regolamento Regionale 9/2008 ed altro;

- ai sensi dell'art. 18 commi 3 e 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 01.06.2010, all'Albo Pretorio in data 03.06.2010 nonché su due quotidiani locali in data 09.06.2010;

PROT. n.	del		
Codice Archiv.ne			
Allegati	N. 2 (in apposito registro)		

### OGGETTO:

**VARIANTE AL PRG PARTE STRUTTURALE E PARTE OPERTIVA PER MODIFICHE AL TUNA PER ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO REGIONALE 9/2008 ED ALTRO - APPROVAZIONE PARTE STRUTTURALE**

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

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **14.01.2011**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **23.01.2011**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **14.01.2011** al **28.01.2011** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal al

**PERUGIA, li 31.01.2011**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott. Francesco Di Massa**  
 f.to F. Di Massa

- nei quarantacinque giorni successivi alla pubblicazione all'Albo Pretorio sono pervenute n. 11 osservazioni;
- nei dieci giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni non sono pervenute repliche alle stesse;

PREMESSO ALTRESI' che:

- in data 04.06.2010, prot. 0106955, è stato comunicato all'Azienda Sanitaria Locale l'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale della variante di cui trattasi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 L.R. n. 11/05;
- l'Azienda Sanitaria Locale ha espresso parere favorevole in data 23.06.2010 con prot. 56581 (ns. prot. 0124529 del 30.06.2010);

CONSIDERATO che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 143 del 13.09.10 sono stati approvati, ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 11/05, i pronunciamenti alle osservazioni alla variante al PRG parte operativa e parte strutturale;
- con il medesimo atto è stata approvata, ai sensi dell'art. 18, comma 4, della LR 11/05, la variante al PRG parte operativa, deliberando contestualmente di approvare la variante al PRG, parte strutturale, dopo l'espletamento dell'iter di cui all'art. 18, comma 3, LR 11/05;

RILEVATO che:

- in data 17.09.2010, prot. n. 173456, la variante in oggetto, Parte Strutturale, relativa alla modifica del solo art. 20 del TUNA, adottata contestualmente alla parte Operativa del PRG, è stata trasmessa alla Provincia di Perugia in base al disposto di cui all'art. 18 c.3 della L.R. 11/05 ed è stata acquisita al prot. del Servizio P.T.C.P. e Urbanistica in data 21.09.10 al prot. E-0390370;
- il Servizio P.T.C.P. e Urbanistica della Provincia di Perugia, con nota fax prot. 13/448892 del 27.10.10, acquisita al prot. di questo ente al n. 0212817 del 12.11.10, ha comunicato ai sensi dell'art. 18 comma 3 L.R. 11/2005, di non dover attivare la Conferenza Istituzionale, di cui all'art. 15 della citata L.R., in quanto dall'istruttoria tecnica effettuata dallo stesso Servizio i contenuti di variante al PRG Parte Strutturale risultano compatibili con le previsioni della L.R. 27/2000, del PTCP e dei piani di settore vigenti al momento dell'adozione della variante stessa;

Visti:

- la nota dell'Unità Sanitaria Locale prot. n. 56581 del 23.06.2010 con la quale si esprime parere igienico – sanitario favorevole;
- la nota prot. 13/448892 del 27.10.10 della Provincia di Perugia;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'Unità Operativa Pianificazione 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 I Commissione consiliare permanente;

con voti 23 favorevoli, 11 astenuti espressi con sistema di votazione elettronico dai 34 Consiglieri presenti e votanti;

**D E L I B E R A**

- di dare atto che la Provincia di Perugia ha comunicato, con nota prot. 13/448892 del 27.10.10, ai sensi dell'art. 18 comma 3 L.R. 11/2005, di non dover attivare la Conferenza Istituzionale, di cui all'art. 15 della citata L.R., in quanto dall'istruttoria effettuata i contenuti di variante al PRG Parte Strutturale risultano compatibili con le previsioni della L.R. 27/2000, del PTCP e dei piani di settore vigenti al momento dell'adozione della variante stessa;
- di approvare, ai sensi degli artt.67 comma 4 e 18, comma 3 , della L.R. 11/05, la variante al PRG, Parte Strutturale, per modifiche al TUNA per adeguamento al regolamento regionale 9/2008 ed altro, costituita dalla Relazione illustrativa e dal TUNA (stralcio) allegati in copia;
- di dichiarare che il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale per l'anno 2010 né per il triennio 2010/2012;



**COMUNE DI PERUGIA**  
Assessorato all'Urbanistica  
Ufficio del Piano

# **NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **TESTO UNICO DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

**Variante al PRG, parte strutturale e parte operativa,  
relativa alla modifica del TUNA per adeguamento al  
Regolamento Regionale 9/2008 ed altro**

(stralcio)

Rettifiche, modifiche ed integrazioni successive:

- DPGR n. 242 del 22.08.2002 - Approvazione accordo di programma per la ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio ex Pascoli in variante al PRG, p. strutturale e p. operativa.
- Rettifiche Del. C.C. 66 del 14.04.2003
- DPGR n. 143 del 26.5.2003 - Approvazione Accordo di programma per l'attuazione del programma urbano complesso del quartiere di via Birago
- DPGR n. 144 del 26.5.2003 - Approvazione Accordo di programma per soppressione P.L. e realizzazione viabilità in loc. S.Andrea d'Agliano e S.Martino in Campo (mod.cartografia)
- Del. C.C. n. 131 del 8.09.03 - Approvazione variante n. 1 al PRG parte operativa relativa all'ambito del Polo Unico Ospedaliero e Universitario
- Del. C.C. n. 151 del 13.10.2003 - Approvazione variante al PRG parte operativa relativa alla zona di ristrutturazione di Fontivegge (comparti "L" e "I")
- Del. C.C. n. 170 del 17.11.2003 - Approvazione variante al PRG parte strutturale per la realizzazione del percorso pedonale Ponte Pattoli Villa Pitignano del Parco fluviale del Tevere
- Sentenza TAR Umbria n. 871 del 13.11.2003
- Del. C.C. n. 72 del 21.04.2004 – Approvazione Variante n. 2 al PRG parte operativa relativa a previsioni infrastrutturali, al TUNA, a prescrizioni oggetto di ricorsi, alla classificazione di aree. Rettifica di errori materiali. Approvazione tav. Q digitalizzata.
- Del. C.C. n. 75 del 21.04.2004 – Approvazione Variante n. 3 al PRG parte operativa relativa all'area di Fontivegge – Bellocchio ed aree limitrofe.
- Del. C.C. n. 76 del 21.04.2004 – Approvazione Variante al PRG parte operativa per realizzazione di un'area a parco pubblico in loc. Casaglia
- Del. C.C. n.54 del 25.10.2004 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale, art. 1, c.5, L.1/78 – Area di protezione civile in loc. Ponte Pattoli
- Del. C.C. n.76 del 11.04.2005 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la trasformazione urbanistica dell'area ex Pastificio in loc. Ponte San Giovanni – Disposizioni integrative per l'attuazione delle zone Ac.fi.
- Del. C.C. n.105 del 4.05.05 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per modifiche ed adeguamenti conseguenti al contratto di quartiere area Porta Eburnea – Porta Pesa.
- DPGR n. 252 del 6.12.2004 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la soppressione dei P.L. in loc. Villa Pitignano e Ponte Felcino con viabilità alternativa di collegamento.
- Del. C.C. n. 146 del 6.07.2005 – Approvazione Variante n. 4 al PRG parte operativa – Ex Tabacchificio di via Cortonese, aree in loc. San Marco e Ponte San Giovanni, Palazzo delle Poste e art. 153 TUNA. Rettifica cartografia PRG per errori materiali.
- Del. C.C. n. 75 del 12.4.2006 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la realizzazione della nuova viabilità e del parcheggio intermodale di Pian di Massiano.
- DPGR n. 130 del 26.6.2006 – Approvazione Accordo di programma per la riconversione e riqualificazione urbanistica dell'area del Policlinico di Monteluca in variante al PRG parte strutturale e parte operativa.
- DPGP n. 330 del 4.9.2006 – Approvazione Accordo di programma per la realizzazione della nuova viabilità al servizio del Polo Unico Sanitario "Silvestrini" e della viabilità tra Via Dottori e Via Settevalli in variante al PRG parte strutturale e parte operativa.
- Del. C.C. n.172 del 18.9.2006 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per modifiche ed adeguamenti conseguenti al contratto di quartiere area Ponte Felcino – Villa Pitignano.
- Del. C.C. n. 184 del 26.9.2006 – Approvazione dei nuovi pronunciamenti sulle osservazioni nn. 522 e 1756 al nuovo PRG a seguito di sentenza n.484 del 24.4.04 del TAR UMBRIA.
- Del. C.C. n. 200 del 23.10.2006 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C2 Ramazzano.
- Del. C.C. n. 14 del 22.1.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per modifiche ed integrazioni ad alcune previsioni viarie.

- Del. C.C. n. 61 del 16.4.2007 – Approvazione Variante n.5 al PRG parte operativa, relativa a servizi vari, zone residenziali e articoli TUNA. Rettifica di errori materiali. Approvazione tavv. P1, P2 e P3 digitalizzate.
- Del. C.C. n. 85 del 21.5.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, relativa all'area Piazza della Rupe – Giardini del Pincetto – Mercato Coperto – Arconi.
- Del. C.C. n. 92 del 06.06.2007 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3m Collestrada.
- Del. C.C. n. 104 del 11.6.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale relativa alla riclassificazione di un'area di particolare interesse agricolo di pianura "EA1" in zona per servizi generali "Sg\*" in loc. Boneggio e di un'area agricola di pianura "EB2" in area di particolare interesse agricolo "EA1" in loc. Pila.
- Del. C.C. n. 124 del 9.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale per la riqualificazione e manutenzione straordinaria del Bosco Comunale di Collestrada.
- Del. C.C. n. 125 del 9.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, relativa a revisioni infrastrutturali e insediative del nodo di Via Settevalli - Ponte della Pietra - Revisione fascia di rispetto cimiteriale – Rettifica di errori materiali.
- Del. C.C. n. 126 del 9.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, per la riclassificazione di alcune aree di proprietà comunale.
- Del. C.C. n. 137 del 23.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte strutturale e parte operativa, relativa alla classificazione di due aree, in loc. Castel del Piano e Villa Pitignano, per edilizia residenziale pubblica POA 2006.
- Del. C.C. n. 138 del 23.7.2007 – Approvazione Variante al PRG parte operativa, relativa alla riclassificazione di un'area in via E. dal Pozzo per la realizzazione di una residenza universitaria.
- Del. C.C. n. 175 del 08.10.2007 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3\* Colombella.
- Del. C.C. n. 183 del 15.10.2007 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C2m Bosco.
- Del. C.C. n. 219 del 19.12.2007 – Approvazione Variante n. 5 al PRG parte strutturale.
- Del. C.C. n. 57 del 17.03.2008 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per modifiche ed integrazioni relative al Centro Storico di Perugia.
- Del. C.C. n. 101 del 26.05.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3m San Martino in Campo.
- Del. C.C. n. 137 del 14.07.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3 Cenerente.
- Del. C.C. n. 152 del 28.07.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3 Piccione.
- Del. C.C. n. 162 del 15.09.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3m Collestrada.
- Del. C.C. n. 163 del 15.09.2008 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i., relativo all'istanza SUAP n.545/06 – Via Settevalli.
- Del. C.C. n. 190 del 06.10.2008 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG – C4m San Martino in Campo.
- Sentenza TAR Umbria n. 789 del 25.11.2008
- Del. C.C. n. 254 del 22.12.2008 – Approvazione piano attuativo d'iniziativa privata relativo al comparto Spr(32) posto in località S. Sisto, in variante al PRG, parte operativa, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 11/2005.
- Del. C.C. n. 258 del 22.12.2008 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per la destinazione a fini pubblici di una piccola area verde con annesso prefabbricato in località S. Maria Rossa – Apposizione vincolo espropriativo.
- Del. C.C. n. 5 del 12.01.2009 – Approvazione Variante per modifiche al TUNA, parte operativa.
- Del. C.C. n. 48 del 18.03.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al

PRG – Acfi 2 Settevalli.

- Del. C.C. n. 71 del 06.04.2009 – Approvazione Piano Attuativo di Pian di Massiano in variante al PRG.
- Del. C.C. n. 72 del 06.04.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – Ce37 via del Fosso.
- DPGR n.26 del 15/04/09 - Approvazione Accordo di programma per il raddoppio della tratta ferroviaria F.C.U. Perugia, Ponte San Giovanni, S.Anna.
- Del. C.C. n. 110 del 20.04.2009 – Approvazione Variante relativa al comparto Sg\* ex sede della scuola media Pascoli, parte operativa.
- Del. C.C. n. 115 del 22.04.2009 – Approvazione Variante per previsioni infrastrutturali e aree connesse, parte operativa.
- Del. C.C. n. 116 del 22.04.2009 – Approvazione Variante per modifiche al TUNA, parte strutturale.
- Del. C.C. n. 17 del 07.09.2009 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i., relativo all'istanza SUAP n.388/07 – loc. Olmo
- Del. C.C. n. 19 del 07.09.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG – C2 San Marco.
- Del. C.C. n. 21 del 07.09.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata in Variante al PRG – D3 Sant'Andrea delle Fratte.
- Del. C.C. n. 29 del 07.09.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – C3m La Cinella.
- Del. C.C. n. 30 del 14.09.2009 – Approvazione Variante per previsioni infrastrutturali e aree connesse, parte strutturale.
- Del. C.C. n. 48 del 05.10.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – Cn Ponte Pattoli.
- Del. C.C. n. 76 del 23.11.2009 – Approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata con lievi modifiche al PRG ai sensi dell'art.31 comma 1 LR 11/05 – CE36 Ponte San Giovanni.
- Del. C.C. n. 89 del 09.12.2009 – Approvazione Variante al PRG, parte operativa, per ampliamento di un immobile destinato ad attività ricettiva in loc. Toppo Fontenelle.

## **ART. 20 AMBITI DI PROTEZIONE AP (Parte strutturale)**

Sono ambiti di protezione le zone poste in stretta relazione con le aree di riserva naturale, caratterizzate dalla permanenza dei segni tipici del paesaggio agricolo e da elementi di naturalità, alle quali il PRG assegna funzioni di tutela delle zone RN e di valorizzazione dei caratteri ambientali esistenti.

Sono perimetrate in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale e individuate con le lettere AP.

Negli edifici esistenti, alla data del 22 marzo 1999, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 3 della LR 1/2004, nonché ampliamenti di cui al comma 7 dell'art. 34 della LR n. 31/97; sono ammesse attività turistiche collegate alle attività agricole.

Sugli immobili diversi da quelli tutelati dal PRG, sono altresì ammessi, esclusivamente per attività ricettive extralberghiere, gli interventi di cui alle lettere d) ed f), comma 1, art. 3 LR 1/04, nei limiti stabiliti dall'art. 35 della LR 11/05 per le zone agricole, previa approvazione di un piano attuativo avente il compito di accertare la compatibilità degli interventi medesimi per la tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale delle aree interessate.

Nelle aree AP ricomprese all'interno di quelle vincolate ai sensi **dell'art. 134 del D.Lgs 42/04 del D.Lgs 490/99** (ex L.1497/39) è vietata la nuova edificazione ed è ammesso solo il recupero del patrimonio edilizio esistente. Nelle aree AP al di fuori di quelle vincolate ai sensi del **dell'art. 134 del D.Lgs 42/04 D.Lgs 490/99** (ex L.1497/39) la realizzazione di nuovi edifici ai fini abitativi è subordinata al preventivo recupero degli edifici esistenti nel fondo con densità territoriale pari a 2mq/ha alla cui quantificazione non concorrono le aree classificate B, Ba, R ed altezza massima di mt. 6,50. Il volume degli edifici recuperati concorre alla definizione del volume ammesso.

In tutte le aree AP, **sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 42/04 (ex 1497/1939)**, sono vietate nuove costruzioni destinate ad annessi agricoli o ad attività produttive anche se collegate alla conduzione agricola del fondo. **La realizzazione di annessi agricoli è ammessa nelle aree non vincolate paesaggisticamente con le seguenti modalità:**

- **h max mt 5**
- **Murature intonacate o in pietra**
- **Coperture in materiale non riflettente.**



**COMUNE DI PERUGIA**  
Assessorato all'Urbanistica  
Ufficio del Piano

# **NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE**

**RELAZIONE**

**Variante al PRG, parte strutturale e parte operativa,  
relativa alla modifica del TUNA per adeguamento al  
Regolamento Regionale 9/2008 ed altro**

## **Relazione descrittiva**

### **Relativa alla Proposta di modifica del Tuna per adeguamento al Regolamento Regionale 9/2008 ed altro**

La presente variante al Tuna, ad eccezione di quella relativa all'art. 20 che riguarda la parte strutturale del piano, modifica alcuni articoli attinenti la parte operativa del PRG. La modifica normativa è principalmente dovuta alla entrata in vigore del regolamento regionale n.9 del 2008, che ha modificato le modalità di calcolo delle volumetrie che da metri cubi vengono computate in Superficie utile coperta (Suc). Gli uffici stanno rivedendo l'intero regolamento edilizio, tuttavia è necessario intervenire con urgenza sulle norme tecniche del piano per definire alcuni aspetti relativi al calcolo della Suc, che l'art. 17 del citato regolamento regionale rimanda agli strumenti urbanistici regionali, nonché al calcolo dell'indice di permeabilità.

Sono state apportate inoltre delle modifiche normative su alcuni articoli relativi principalmente alle attività produttive ritenuti non più adeguati.

L'unica modifica ad un articolo attinente la parte strutturale del piano è quella relativa all'art.20 "Ambiti di protezione". Anche questa modifica tende a garantire un adeguato supporto alle attività produttive, nello specifico quelle legate all'agricoltura. Negli Ambiti di protezione "caratterizzati da segni tipici del paesaggio agricolo ..." il PRG, al fine di tutelare aree ritenute di particolare pregio, vieta nuove costruzioni destinate ad annessi agricoli o ad attività produttive anche se collegate alla conduzione del fondo. Con lo scopo di mantenere quei "segni tipici del paesaggio agricolo" che caratterizzano tali territori, l'Amministrazione ritiene necessario consentire nelle zone AP non vincolate paesaggisticamente, il normale esercizio delle attività agricole in linea con la normativa regionale, dettando tuttavia prescrizioni particolari sui materiali da utilizzare e consentendo altezze degli annessi non superiori a mt.5. In tal modo si può garantire nel contempo l'esercizio delle attività agricole delle zone AP e la qualità degli interventi necessari per zone ad elevato valore paesaggistico. Tale modifica può essere effettuata con le procedure dell'art.67 comma 4 della L.R. 11/05 in quanto non riguarda la previsione di nuove volumetrie, ma il semplice "allineamento" (con restrizioni in termini di altezze e di materiali da utilizzare) di zone agricole non vincolate dal

punto di vista paesaggistico, alle normative previste dalla legislazione regionale per le zone agricole.

E' opportuno evidenziare che le modifiche proposte non comportano alcuno incremento delle volumetrie ammesse.

### **1. Modalità di calcolo della Suc.**

1. Introducendo un nuovo articolo (il **135 bis** "modalità di calcolo della capacità edificatoria"), si stabilisce che in conseguenza della entrata in vigore del Regolamento Regionale n.9 del 2008 gli indici di edificabilità fondiaria e territoriale vengono espressi in mq/mq e che il valore del nuovo indice si ottiene dividendo per tre l'indice originario. Questo per effetto indiretto del comma 8 dell'art. 26 dello stesso regolamento che prescrive che *"il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3,00."*

Si chiarisce inoltre che la Suc viene calcolata secondo le modalità previste nello stesso regolamento regionale n.9 del 2008 e che nel caso in cui la volumetria ammessa sia espressa in termini assoluti, la conversione in Suc si ottiene dividendo il volume ammesso per tre.

2. L'art. 17 del RR 9/2008 così definisce la Suc: *"si definisce superficie utile coperta la sommatoria espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri e comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità: a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nella medesima fattispecie, per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale situate all'interno delle zone specificatamente previste dal PRG e per i piani completamente interrati di qualsiasi edificio, lo strumento urbanistico può prevedere un divisore maggiore"*. La parte individuata in corsivo rimanda al PRG la definizione di un diverso divisore per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale. Al fine di non penalizzare attività produttive di vario tipo che necessitano di altezze interne superiori ai mt. 3,5, si ritiene opportuno computare come suc le superfici effettivamente calpestabili a prescindere dalla altezza interna. In tal senso la norma proposta che integra l'art. 135 è così concepita: *"Per gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale, la SUC ammessa è pari alla sommatoria delle superfici utili coperte dei singoli piani, comprese le superfici solaiate e soppalcate calpestabili, indipendentemente dalle altezze utili interne"*. Le modalità di calcolo della Suc sono descritte in un nuovo articolo: il **135 ter**.

3. La modifica delle modalità di calcolo delle volumetrie implica una revisione degli indici delle zone “D”, basati sul concetto di indice di copertura e su un calcolo delle superfici edificabili non più in linea con il RR 9/2008. Per tutte le zone “D”, si propone di trasformare l’indice di copertura in Indice di Utilizzazione fondiaria e di calcolare la Suc secondo le modalità prima descritte (“*Per gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale, la SUC ammessa è pari alla sommatoria delle superfici utili coperte dei singoli piani, comprese le superfici solaiate e sopralcate calpestabili, indipendentemente dalle altezze utili interne*”). Su tale base sono stati modificati **gli articoli dal 113 al 117 del Tuna**.

4. Con una integrazione **all’art. 63** “AREE PER GRANDI INFRASTRUTTURE PER PARCHEGGIO Fa” si chiarisce che la SUC ammissibile in tali aree si ottiene dividendo per tre il volume ricavato secondo le modalità descritte nello stesso articolo.

## **2. Indice di permeabilità.**

L’art. 16 del RR 9/2008 introduce il concetto di indice di permeabilità e prescrive che “esso è stabilito dagli strumenti urbanistici comunali”. Nelle more della revisione dell’intero regolamento edilizio comunale ed al fine di evitare un vuoto normativo, è opportuno che nella presente variante sia stabilito l’indice di permeabilità delle diverse zone. Si tratta in effetti di prendere atto degli indici di permeabilità stabiliti per le nuove edificazioni dall’art. 10 della L.R. 17/2008 e di indicare dei nuovi parametri per i lotti già parzialmente edificati. In via sperimentale si propone quanto segue:

*nel caso di lotti già parzialmente edificati, ferme restando le sistemazioni esterne regolarmente autorizzate esistenti al momento della richiesta dell’atto autorizzativo, i parametri da rispettare sono i seguenti:*

- *per destinazioni di tipo residenziale, ricettivo e direzionale, la superficie permeabile non può essere inferiore al 30% della superficie fondiaria libera da costruzioni;*
- *per destinazioni di tipo produttivo e commerciale la superficie permeabile non può essere inferiore al 20% della superficie fondiaria libera da costruzioni;*
- *Nei centri storici si applica quanto stabilito all’art. 20 dell’allegato A della DGR n.420/2007*

## **2. Modifiche relative a previsioni per attività produttive e servizi**

La necessità di modificare alcuni articoli del TUNA per l’entrata in vigore del regolamento 9 è per l’Amministrazione l’occasione per apportare delle modifiche a norme riguardanti le attività produttive ritenute eccessivamente rigide e non più rispondenti alle esigenze attuali.

Una modifica riguarda **l’art. 93”zone di ristrutturazione R”**, con particolare riferimento ad alcune zone “R” presenti lungo Via Settevalli per le quali le norme attuali favoriscono forme di ristrutturazione urbanistica con premi di cubatura limitando la possibilità di intervento sugli edifici esistenti alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Vista la difficoltà di

approntare le operazioni di ristrutturazione urbanistica previste nella norma e tenendo conto che molti degli edifici ricadenti nelle zone “R” di Via Settevalli sono in buono stato, si ritiene opportuno modificare la norma delle zone R18, R19, R20, R28 consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento delle volumetrie esistenti. Per omogeneità con le zone circostanti e viste le attività presenti si propone che le attività ammesse in caso di ristrutturazione edilizia siano quelle delle zone Spr. La modifica proposta è così definita: **“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”**.

La proposta di modifica **all’art. 103**, limitata alle disposizioni particolari relative al comparto Sg\* lungo Via Cortonese è finalizzata a chiarire che nel subcomparto 1 gli interventi già ammessi di ristrutturazione edilizia con incremento della SUC del 35% non riguardano esclusivamente superfici soppalcate, norma che appare alla Amministrazione eccessivamente vincolante per le complesse operazioni di riqualificazione dell’area. Si prescrive tuttavia che la palazzina uffici del tabacchificio sia mantenuta, come memoria della antica attività presente nell’area. Si prescrive inoltre che sia mantenuta l’impianto a corte dell’intero complesso e che i nuovi edifici conseguano la certificazione di sostenibilità ambientale almeno di tipo “B”.

La modifica **all’art. 103** riguarda una disposizione particolare relativa ad un comparto Spr “ubicato a monte della strada dell’infernaccio” in cui sono ammesse solo destinazioni per imprese finanziarie. Fermi restando gli indici previsti, al fine di consentire una riconversione dell’immobile esistente, oggi in via di dismissione, si propone che le destinazioni ammesse siano quelle delle attività Spr, escludendo gli esercizi commerciali delle medie strutture di vendita nel settore alimentare.

Con la modifica **all’art. 116** relativo alle zone D5, si prende atto di una crescente vocazione commerciale di tali aree eliminando i limiti per l’insediamento di medie strutture di vendita. Occorre evidenziare, inoltre, come le zone D5 derivano dalle zone CAI (commercio, artigiano, industria) del vecchio PRG, che storicamente hanno accolto una cospicua presenza di attività di tipo commerciale. Nelle stesse zone D5, ricadenti nella tav. C “Settevalli” a crescente vocazione commerciale, sono eliminate le limitazioni per l’apertura di esercizi di vicinato.

La modifica **all’art. 117** “zone per attività produttive avanzate D6” è finalizzata da un lato

ad eliminare alcune prescrizioni eccessivamente vincolanti, come l'altezza massima di mt.3,5, e dall'altro ad avere maggiori garanzie sulla qualità della soluzione progettuale. A tal fine viene introdotto l'obbligo che l'area sia interessata da un'unica attività produttiva piuttosto che da una lottizzazione e che la soluzione proposta sia corredata da particolari accorgimenti di tipo paesaggistico con riferimento alle visuali falla E45 e dalla superstrada Perugia-Ancona. Si prescrive, inoltre, che gli edifici realizzati debbano garantire le prestazioni energetiche richieste dall'art. 15 comma 3 della L.R. 17/2008 in termini di risparmio energetico e utilizzo di fonti alternative rinnovabili.

La modifica al testo normativo delle zone destinate dal PRG a Corridoio di Rinaturazione di cui **all'art 71** del TUNA deriva dalla necessità di adeguare la norma dopo 8 anni dall'entrata in vigore del nuovo PRG in ordine a problematiche frequenti sopraggiunte in fase di attuazione di interventi edilizi ed urbanistici connesse e/o riguardanti le zone Cr.

Un primo aspetto riguarda la necessità di rendere più flessibile la progettazione delle suddette connessioni ecologiche andando a prevedere e quindi a consentire non solo interventi di semplice rimboschimento ma, se necessario e a fronte di specifica e peculiare progettazione, anche di interventi realizzati mediante coperture arbustive.

Nelle zone Cr a confine con ambiti e comparti produttivi inoltre è emersa la necessità ed una richiesta frequente di poter realizzare una recinzione a confine tra le due zone. Al fine di contemplare tale esigenza e di garantire al contempo una adeguata funzione di connessione ecologica a dette zone Cr la modifica alla norma ammette la possibilità di realizzare dette recinzioni soltanto a separazione delle medesime con comparti produttivi e con una tipologia di recinzione "aperta", non rappresentata da murature o setti di qualunque natura chiusi, e quindi compatibile con la funzione ambientale ed ecologica primaria di dette zone. Un esempio di tali recinzioni è rappresentato da siepi, grigliati e reti aperte senza realizzazione di cordolo di fondazione continuo in c.a.

Una modifica **all'art. 126** riguarda una specificazione di una delle tipologie di attività ammesse in zona PPR che crea delle difficoltà interpretative. Tra le attività ammesse secondo il presente Tuna vi sono "alberghi e pensioni". Al fine di allineare la definizione di tali funzioni a quelle della legislazioni vigente in materia di turismo si propone di sostituire la dizione di "alberghi e pensioni" in "**esercizi alberghieri ed extralberghieri**".

### **3. Altre modifiche**

Ulteriori modifiche al Tuna riguardano prese d'atto di normative vigenti e specificazione di questioni che hanno suscitato dubbi interpretativi.

La modifica **all'art. 129** aggiorna le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente contemplate nella legge 457/78 con quelle introdotte dalla LR 1 del 2004.

La modifica **all'art. 147 ter** sancisce che gli obblighi di cessione aree e reperimento standard fuori comparto possono riguardare non solo il Comune, ma anche altri soggetti pubblici.

La cancellazione del **Capo V “Programma Pluriennale di Attuazione”** è un atto dovuto in quanto l'art. 69 comma IV della L.R. 11/05 ha stabilito che con l'entrata in vigore della stessa legge “cessa l'applicabilità delle disposizioni di cui alla legge 10/1977 in materia di Piani Pluriennali di attuazione.