COMUNE DI PERUGIA

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica

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

con eliminazione di aree edificabili,

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

correzione errore materiale, modifica di articoli del TUNA.

ADOTTATA CON D.C.C. N°45 DEL 25.03.2019

Relazione di controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

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

Dirigente.
arch. Franco Marini

(Settembre 2019)

PREMESSA

La variante urbanistica è motivata dall'interesse pubblico di garantire e favorire l'attuazione dello strumento urbanistico, perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico dell'intero territorio comunale, per ridefinire alcuni ambiti di Piano e per introdurre correzioni dei grafici e delle norme di Piano per errori materiali; persegue la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, tenendo conto della congruenza localizzativa e dimensionale delle aree interessate dalle modifiche; non compromette i diritti edificatori di terzi, né pregiudica l'attuabilità delle altre previsioni di piano o accordi di interesse pubblico; dal punto di vista quantitativo le modifiche, comportano la complessiva riduzione del carico urbanistico per un totale di mc 14.847 di volumetria residenziale (pari ad una SUC di mq 4.949) e di 1.246 mq di SUC destinata ad attività produttiva, a fronte di un incremento di aree destinate all'uso agricolo di circa mq 73.840, con un sicuro impatto positivo sull'ambiente;

Le modifiche introdotte dal presente provvedimento, possono essere sinteticamente accorpate secondo le seguenti tipologie:

- eliminazione e riduzione di aree edificabili: la finalità, in linea con i principi della L.R. 1/2015, è il contenimento del consumo del suolo e la riduzione del carico urbanistico, assecondando anche le esigenze di alcuni proprietari di aree edificabili che hanno manifestato il disinteresse ad utilizzare le volumetrie ammesse dal PRG; su tali basi viene previsto il declassamento di alcune aree, da edificabili in zone prive di edificabilità (agricole, parco privato ecc.) o la riduzione di volumi edificabili con l'introduzione di specifiche norme nel TUNA nel rispetto dei diritti di altri proprietari;

- riconfigurazione di aree a standard e per infrastrutture: al fine di conferire una più facile attuazione di alcune aree a standard su cui insistono immobili privati con destinazione residenziale e di riconoscere stati di fatto che non giustificano misure espropriative, vengono introdotte, in considerazione della generale buona dotazione di aree a standard del vigente PRG, delle modifiche al Piano riguardanti aree private destinate a Ppu, Spu o viabilità di progetto, che vengono riclassificate come Ppr o a zone agricole, garantendo comunque lo standard pubblico previsto dalla legge;

- riperimetrazione e/o diversa classificazione di zone edificabili: le modifiche introdotte riguardano una riperimetrazione di aree edificabili al fine di consentire un migliore utilizzo delle SUC già ammesse, senza incremento delle volumetrie esistenti;

- correzione errori materiali: viene rettificata la cartografia per delle incongruenze rilevate con la numerazione di alcune zone Cn e con le relative disposizioni particolari contenute nell'art. 123 del TUNA;

- modifiche normative al Testo Unico delle Norme d'Attuazione (TUNA): viene introdotta una integrazione all'art. 177 "Servizi educativi per l'infanzia" finalizzata ad ampliare la casistica di detti servizi con l'obiettivo di favorire l'integrazione dell'offerta educativa con quella dell'istruzione; viene inoltre integrata una disposizione particolare dell'art. 143 "Insediamenti commerciali a media struttura di vendita "Ic" al fine di ampliare le destinazioni d'uso consentite.

Nel periodo di pubblicazione della variante urbanistica adottata sono pervenute **n. 12 osservazioni (di cui una interna) ed una osservazione fuori termine**; nei cinque giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni non sono pervenute repliche alle stesse.

I criteri determinati per la valutazione delle osservazioni stesse sono i seguenti:

• sono state esaminate e valutate fornendo una motivata risposta in termini di rigetto o di accoglimento, totale o parziale, le osservazioni riguardanti ambiti territoriali o norme già interessate dalla variante in sede di adozione;

• sono state ritenute non pertinenti e pertanto respinte le osservazioni che non riguardano ambiti territoriali o norme interessate dalla variante in sede di adozione, fatta eccezione per le richieste che non interferiscono con interessi di terzi (declassamento da zone edificabili a verde privato (Ppr) ed agricolo (Ep); limitate riperimetrazioni di zone che non esprimono edificabilità, riconfigurazione di aree per infrastrutture).

Come risulta nell'elaborato A, contenente le schede con i pronunciamenti circa l'accoglimento totale o parziale o il non accoglimento delle osservazioni si propone:

- di accogliere n. 7 osservazioni (catalogate con i n.ri 1, 2, 4, 5, 7, 8 e 10);
- di accogliere parzialmente n. 3 osservazioni (catalogate con i n.ri 3, 6 e 9);
- di respingere n. 2 osservazioni (catalogate con i n.ri 11 e 12);

L'accoglimento delle osservazioni (n.ri 1, 2, 5 e 7) richiedenti il declassamento delle potenzialità edificatorie afferenti le rispettive aree di proprietà, comportano la ulteriore riduzione del carico urbanistico per un totale di **mc. 7.576** (pari ad una

SUC di mq. 2.525), di cui mc. 5.251 (pari ad una **SUC di mq. 1.750**) di volumetria residenziale e di mc. 2.325 (pari ad una **SUC di mq. 775**) di volumetria per servizi, che si aggiungono ai 14.847 mc. (pari ad una SUC di mq 4.949) di residenziale ed ai 6.340 mc. (pari ad una SUC di mq 2.113) di volumetria per servizi, già determinati in sede di adozione della variante medesima.

L'accoglimento dell'osservazione interna ha riguardato i seguenti argomenti:

• viene specificato e chiarito che la definizione cartografica e normativa delle zone agricole "ER" integra la "parte operativa del PRG" (così come stabilito al comma relativo agli Indirizzi per le zone ER) e non quindi la "parte strutturale del PRG"; viene inoltre inserita al comma relativo agli indirizzi per le zone A, la disposizione (già presente nel TUNA previgente) secondo la quale "la parte operativa del PRG" può precisare e modificare le perimetrazioni delle zone A medesime, senza andare in riduzione.

• viene integrato il punto a) ed il comma 2 del punto 1. delle aree a rischio di frana del PAI inserendo le sigle R2 ed R4 in aggiunta a quella già presente R3, nonché ad inserire gli artt. 11 e 14, in aggiunta all'art.15 già presente, inerenti le limitazioni da osservare negli interventi in aree instabili.

• viene eliminato il refuso relativo alla disposizione particolare punto 1. (riguardante la fascia di igiene ambientale posta lungo la strada Corcianese) dell'art. 105 del TUNA vigente, in quanto già cancellata con la variante di adeguamento del PRG, parte strutturale e operativa, approvata con D.C.C. n°2/2018.

• viene specificato che gli artt. 101, 102 e 103 del R.R. 2/2015 stabiliscono tassativamente quali sono gli strumenti attuativi delle previsioni di Piano (piani attuativi, attuazione diretta condizionata, attuazione diretta). La modalità attuativa (Sistemazione complessiva dell'intero comparto) prevista agli artt. 140 (zone Sg), 141 (Zone Spr) e 165 (zone Fbs-Fbu) del TUNA, non è contemplata nei suddetti articoli del R.R. 2/2015 e quindi tali articoli vengono aggiornati prevedendo le modalità attuative previste dalle norme regionali vigenti.

• viene rettificato il limite del comparto CE61 di Toppo Fontanelle ed indicato nella Tav. PO 11/15, in quanto per mero errore materiale lo stesso interferisce con la parte della viabilità comunale esistente di Via Fiesole, diversamente da quanto rappresentato nella tav. 2 in scala1:1000 di variante al piano attuativo ZR1 approvata con D.C.C. n°116/2012.

• vengono recepite le prescrizioni urbanistiche, ambientali e sulla mobilità contenute nell'atto di programmazione commerciale approvato con D.C.C. n°58/2019 negli articoli 9 (Gestione del PRG), 142 (Insediamenti commerciali a grande struttura di vendita IC) e 143 (Insediamenti commerciali a media struttura di vendita Ic) del TUNA.

• viene corretta la restituzione cartografica di una modesta porzione di terreno da zona Ppu a zona D2 in loc. P.Felcino, per conformarlo con quanto già stabilito con le precedenti delibere di Giunta Municipale n° 4918 del 3.11.1989 e n° 1125 del 8.03.1990 riguardanti una variante all'ex Piano di Zona n° 10 (denominato anche piano degli insediamenti produttivi P.I.P.) di Ponte Felcino.

• viene rettificata nella cartografia di riferimento, la numerazione di una zona Ppu in loc. Monteluce con introduzione della relativa disposizione particolare nell'art. 172 del TUNA.