



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 19 DEL 10.03.2014

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** il giorno **DIECI** del mese di **MARZO**, alle ore **20,07**, 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"/>			
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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	26 ROMIZI ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 CAVALAGLIO PATRIZIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27 PRISCO EMANUELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 PUCCIARINI CRISTIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 VALENTINO ROCCO ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 ROMA GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29 CORRADO GIORGIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	34 CASTORI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 MARIUCCINI NICOLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35 FELICIONI MICHELANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18 CATRANA MARIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	38 COZZARI MAURO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19 SEGAZZI SILVANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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** 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. 15 del 26.02.14;

PREMESSO che con delibera del Consiglio Comunale n. 107 del 11.11.2013:

- è stata adottata, ai sensi della Legge Regionale n. 11/05, art. 18, comma 4, la terza variante al PRG, Parte Operativa, per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a standard e di alcuni articoli del TUNA, senza incremento di edificabilità;
- è stata adottata, ai sensi dell'art. 18, commi 3 e 4 della L.R. 11/05, con procedura semplificata in quanto opera di pubblica utilità, la variante alla Parte Operativa relativa alla riclassificazione di un terreno, in località Ponte della Pietra, di proprietà della Parrocchia di Ponte della Pietra, da zona Ppra "zona a parco privato attrezzato" a zona Spu "area per l'istruzione e attrezzature di interesse comune" finalizzata alla realizza-

<b>PROT. n.</b>		<b>del</b>	
<b>Codice Archiv.ne</b>			
<b>Documenti non allegati</b>	-----		
<b>Allegati</b>	<b>VARI</b> (in apposito registro)		

### OGGETTO:

**VARIANTE AL PRG, PARTE OPERATIVA PER LA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA POSTA IN LOCALITÀ PONTE DELLA PIETRA DA ZONA PPR A ZONA SPU - CONTRODEDUZIONI ALLE 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 **15.03.2014**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **25.03.2014**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **15.03.2014** al **29.03.2014** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

**PERUGIA, li 31.03.2014**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Francesco Di Massa**  
 f.to F. Di Massa

zione di un centro interparrocchiale;

- è stato dato atto che detta ultima variante, relativa alla riclassificazione del terreno in località Ponte della Pietra, sarebbe stata approvata con un autonomo atto amministrativo dopo l'espletamento delle procedure di deposito e pubblicazione semplificate;
- è stato dato atto dell'ordine del giorno del Consiglio Comunale che è stato allegato alla suddetta delibera che impegna il Sindaco e la Giunta Comunale, nelle more dell'approvazione della variante stessa, ad individuare *"un'area da destinare ad impianto sportivo, specifico per il gioco del calcio"* ed inoltre *"a coinvolgere tutti i soggetti presenti sul territorio per reperire le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione dell'opera"*;

ATTESO che:

- 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. 51 del 26.11.13, all'Albo Pretorio in data 27.11.13 nonché su due quotidiani locali in data 3.12.13;

- nei ventitré giorni successivi alla pubblicazione all'Albo Pretorio sono pervenute n. 7 osservazioni;

- nei cinque giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni è pervenuta una replica alle stesse (prot. 233825 del 24.12.13 e successiva integrazione prot. 234814 del 30.12.13);

ATTESO ALTRESI' che:

- la presente variante è stata sottoposta, ai sensi degli artt. 18 c. 6 e 37 della L.R. 11/05, al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, previsto dall'art. 89 del D.P.R. 380/2001, nonché quello in materia idraulica e idrogeologica, che nella seduta del 30.09.2013 ha espresso parere favorevole, rinviando "ai vincoli ed alla normativa vigente PAI sia in materia di difesa idraulica che di rischio morfologico e idrogeologico nelle aree in cui si rilevano tali elementi di rischio";

- in data 19.11.13, prot. 0209624, 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;

- in data 10.12.2013 prot. n. 223457 è stato acquisito il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale espresso in data 29.11.2013 prot. 115324;

CONSIDERATO che:

- relativamente alle n. 7 osservazioni ed alla replica pervenute entro il termine stabilito dalla pubblicazione della variante, l'Ufficio del Piano ha predisposto per ognuna di esse una scheda numerata, ove è riportato il contenuto sintetico di quanto osservato e la relativa proposta circa l'accoglimento o il non accoglimento delle stesse; le relative schede sono state raccolte nell'elaborato "A" allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

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

- accogliere parzialmente l'osservazione n. 1 e respingere le rimanenti 6 osservazioni;
- accogliere la replica pervenuta;

- l'accoglimento della suddetta replica comporta un modesto ampliamento (pari a circa 290 mq) del comparto Spu oggetto di variante oltre all'introduzione di una specifica prescrizione attuativa finalizzata a consentire la realizzazione dei volumi del centro interparrocchiale al di fuori del limite della fascia esondabile B, perimetrata nel PAI;

CONSIDERATO ALTRESI' che con riferimento all'ordine del giorno di cui in premessa:

- nell'area oggetto di variante di proprietà della Parrocchia di Ponte della Pietra, in cui viene prevista la realizzazione del centro interparrocchiale, insiste oggi un campo da calcio ad 11 utilizzato dalla Società Sportiva A.S.D. Ponte della Pietra;
- nel Piano Alienazione e Valorizzazione Immobili comunali (PAVI) 2013, è prevista una permuta tra vari beni di proprietà comunale con beni dell'Istituto per il Sostentamento del Clero, riguardanti tra l'altro il campo da calcio di Pila attualmente di proprietà del suddetto Istituto;
- il 10 febbraio u.s. è stato siglato un protocollo d'intesa (integrato in data 13 febbraio) tra l'Unità Pastorale Prepo – Ponte della Pietra - San Faustino e la Società Sportiva A.S.D. Ponte della Pietra nel quale viene manifestato l'intento della Unità pastorale di concedere alla società sportiva sia l'utilizzo del campo da calcio ad 11 sino al 30 giugno 2015, che la fruizione del campo da calcio a 7 che verrà successivamente realizzato nell'ambito del centro interparrocchiale;
- l'Amministrazione, con nota prot. 36524 del 20.2.14, ha chiesto al Presidente dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero una accelerazione delle pratiche relative alla permuta in modo di avere la disponibilità del campo di Pila entro la metà del 2015;

TENUTO CONTO di quanto sopra, l'Amministrazione intende dare riscontro al ricordato ordine del giorno sia attraverso la previsione di un impianto sportivo nell'ambito del centro interparrocchiale a servizio della comunità di Ponte della Pietra, che tramite l'acquisizione al patrimonio comunale del campo di calcio di Pila, che potrà essere utilizzato per le attività agonistiche dalla stessa società sportiva di Ponte della Pietra; in particolare, vengono previste le seguenti modalità attuative nell'area Spu oggetto di variante:

- l'obbligo, in caso di dismissione del campo da calcio ad 11 esistente, di realizzazione di un **campo da calcio a 7 con misure regolamentari (m.40 x 60), di un campo da calcetto e di un campo polivalente** (*Dizione inserita con emendamento della III Commissione Consiliare Permanente svoltasi il 6.3.14 in sostituzione di "impianto sportivo di esercizio comprensivo obbligatoriamente di un campo da calcio a 7"*). A tal fine possono essere utilizzati anche i comparti limitrofi destinati a Ppra;
- l'obbligo del mantenimento degli spogliatoi e dei parcheggi esistenti;
- l'obbligo di garantire l'utilizzo del campo da calcio esistente sino al 30 giugno 2015;

VISTI i pareri favorevoli:

- di regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'Unità Operativa Urbanistica Arch. Franco Marini;
- di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dr. Dante De Paolis

Dato atto del parere espresso dalla Commissione consiliare competente e delle modifiche apportate al testo sulle quali è stato espresso parere favorevole di regolarità tecnica;

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

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

Con voti 32 favorevoli, 4 contrari, 2 astenuti espressi con sistema di votazione elettronico dai 38 Consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

- di dare atto che è stato dato riscontro all'ordine del giorno del Consiglio Comunale allegato alla DCC 107/13 con le modalità e secondo gli impegni descritti in narrativa;
- di prendere atto che a seguito della pubblicazione della variante sono pervenute n. 7 osservazioni ed una replica;
- di approvare, ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 11/05, i pronunciamenti alle osservazioni e alla replica alla variante al PRG Parte Operativa, nei termini risultanti dall'allegato elaborato "A", e di conseguenza accogliere parzialmente l'osservazione n. 1, respingere le rimanenti 6 osservazioni e accogliere la replica pervenuta per le motivazioni riportate nell'elaborato "A";
- di approvare, ai sensi dell'art. 18, commi 3 e 4, della LR 11/05, la variante al PRG Parte Operativa, relativa alla ri-classificazione dell'area posta in località Ponte della Pietra, da zona Ppra a zona Spu, così come riportato negli allegati di seguito indicati che vengono a formare parte integrante e sostanziale del presente atto:
  1. Relazione tecnica;
  2. TUNA modificato (stralcio);
  3. Elaborato cartografico (Tav. C stralcio – Acfi n. 4 Ponte della Pietra) ;
  4. relazione geologica, microzonazione sismica ed aspetti idraulici ed integrazione;
  5. relazione di verifica della zonizzazione acustica;
- di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato prepubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

---

Escono dall'aula i Consiglieri Bargelli, Neri, Pampanelli, Romizi.

I presenti sono 34.

---

Indi, attesa l'urgenza su proposta del Presidente, con voti 31 favorevoli, 3 astenuti, espressi con sistema di votazione elettronico dai 34 Consiglieri presenti e votanti dichiara l'atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.lgs n. 267/2000.

# COMUNE DI PERUGIA

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



**Variante al PRG, parte operativa,  
per la riclassificazione di un'area posta in località  
Ponte della Pietra.**

## Relazione

*Gruppo di lavoro:*

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

*Dirigente.*

arch. Franco Marini

(Novembre 2013)

In loc. Ponte della Pietra lo strumento urbanistico vigente (PRG) individua una zona Ppra di circa 28.000 mq., interposta tra un'insediamento Ir ed un piccolo nucleo residenziale classificato B3. Nella suddetta zona ricade, per circa un terzo dell'intera superficie, il terreno di proprietà della Parrocchia S.Maria della Misericordia la quale ha manifestato, con apposita istanza, l'esigenza di realizzare un nuovo complesso interparrocchiale (costituito da edificio per il culto, canonica e locali per attività pastorali) al fine di ottimizzare lo svolgimento delle proprie attività pastorali. All'interno dello stesso complesso sarà inoltre prevista la realizzazione di un campo da calcetto ed uno spazio giochi attrezzato che potrà essere usufruito dai cittadini del quartiere. L'individuazione della nuova zona per servizi Spu consentirà di ricavare adeguati spazi per il culto, per attività aggregative, ricreative e sportive rivolte all'intero quartiere svolgendo anche una significativa finalità sociale nel contesto del medesimo. La superficie impegnata per la realizzazione del nuovo complesso interparrocchiale, pari a circa 12.000 mq., risponde al rispetto del dimensionamento indicato nelle tabelle parametriche per l'edilizia di culto le cui superfici sono stabilite in proporzione al numero di abitanti del contesto parrocchiale interessato.

Per quanto sopra descritto la variante procede alla riclassificazione del terreno di cui trattasi nei termini rappresentati in narrativa, accompagnata da una disposizione particolare da inserire all'art. 122 del TUNA, tesa a stabilire che il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla realizzazione di un campo da calcetto ed uno spazio giochi attrezzato per bambini usufruibile da tutti i cittadini del quartiere.

Contestualmente procede altresì alla eliminazione:

- della prescrizione contenuta nella scheda dell'Ac.Fi. n.4 relativa alla destinazione d'uso per la chiesa ammessa in via esclusiva nella zona Spu individuata;
- del punto 1 indicato nella disposizione particolare riservata alla zona Ac.Fi. n.4 in cui l'intervento suddetto può essere realizzato con concessione edilizia diretta ai sensi della norma transitoria oggetto della sopradetta disposizione.

# **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 la riclassificazione di un'area posta in località Ponte della Pietra.**

Modificato a seguito delle  
controdeduzioni alle osservazioni  
e

dell'emendamento approvato dalla III Commissione Consiliare del 06.03.2014.

(stralcio)



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

## **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

Nelle more di attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, per gli edifici esistenti è vietato il mutamento della destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione del PRG.

### **Indici e parametri edificatori**

In ciascuna zona Ac.fi. l'entità della edificazione ammessa, espressa in Superficie Utile Complessiva (S.U.C.) di cui all'art.131, è definita in relazione alle condizioni d'uso dell'area ed alla procedura, ordinaria o concertata, scelta.

La volumetria ammessa per l'intero comparto si intende assegnata a tutte le proprietà immobiliari ricadenti nel comparto stesso, indipendentemente dalle specifiche destinazioni e prescrizioni, normative e grafiche, indicate nelle schede contenute nell'allegato n. 2 "Disciplina degli interventi nelle zone di trasformazione urbanistica".

In caso di procedura ordinaria, i valori massimi di riferimento sono :

- per le aree libere: 1.500 mq di S.U.C. per ettaro di estensione dell'area
- per le aree occupate con funzioni prevalentemente dismesse (con meno del 50% della S.U.C. degli edifici esistenti occupata da funzioni attive al momento dell'adozione del PRG): 5.000 mq di S.U.C. per ettaro di estensione dell'area
- per le aree prevalentemente occupate con funzioni attive (con più del 50% della S.U.C. degli edifici esistenti occupata da funzioni attive al momento dell'adozione del PRG): 6.500 mq di S.U.C. per ettaro di estensione

dell'area. Nel caso in cui tra le funzioni attive da trasferire vi siano almeno n.10 unità immobiliari residenziali, l'indice edificatorio è aumentato del 30%.

In caso di procedura concertata gli incrementi massimi di riferimento dei valori della edificazione ammessa in caso di procedura ordinaria sono:

- per le aree libere: incremento del 200% della S.U.C / ha (4.500 mq S.U.C. / Ha);
- per le aree occupate con funzioni prevalentemente dismesse: incremento del 50% della S.U.C. / ha (7.500 mq S.U.C. / Ha);
- per le aree prevalentemente occupate con funzioni attive: incremento del 50% della S.U.C. / ha (9.750 mq S.U.C. / Ha). Nel caso in cui tra le funzioni attive da trasferire vi siano almeno n.10 unità immobiliari residenziali, l'indice edificatorio è aumentato del 30%.

...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)~~ **Area a servizi 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 ordinaria" relative all'Ac.fi. n. 4, contenute nell'All. n. 2 al TUNA; il mix funzionale ammesso è il seguente:

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

...omissis...

### ART. 122 AREE PER L'ISTRUZIONE E PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE Spu

Sono aree pubbliche destinate alle attività ed ai servizi di quartiere, ivi comprese quelle destinate per l'istruzione, di cui all'art. 60 della L.R. 27/2000.

Sono indicate in cartografia Generale del Territorio Comunale ovvero nelle Cartografie del PRG parte operativa, con le lettere Spu.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- scuole dell'obbligo, scuole materne e asili nido
- uffici pubblici o di interesse pubblico decentrati (es. distretti socio-sanitari, uffici P.T., presidi locali di pubblica sicurezza e militari)
- farmacie
- servizi socio-sanitari di carattere locale
- centri per attività socio-culturali e biblioteche
- attività sportive anche al coperto
- teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
- edifici per l'esercizio pubblico dei culti

Gli interventi edilizi sono subordinati ad un progetto planivolumetrico nel quale vengono indicate le aree per parcheggi ai sensi delle leggi vigenti, idonei spazi aperti attrezzati a verde con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare, nonché la eventuale tipologia della recinzione.

Nelle aree, poste all'interno dei comparti Spu, contrassegnate con le lettere Pzp, non è ammessa la realizzazione di alcuna attrezzatura in quanto destinate alla realizzazione di piazze e spazi pedonali

#### **Modalità attuative**

Gli interventi edilizi sono realizzati dal Comune o dai soggetti istituzionalmente competenti o da loro affidatari, ovvero dai soggetti proprietari delle aree. In quest'ultimo caso la concessione edilizia è rilasciata esclusivamente se gli stessi dimostrano che l'edificio progettato sarà acquistato o locato o comunque gestito dagli enti competenti.

#### **Disposizioni particolari**

...omissis...

- **Nell'area Spu\* in località Ponte della Pietra è ammessa la realizzazione di un centro interparrocchiale con obbligo di:**
  - 1. Concentrazione delle volumetrie al di fuori del limite della fascia esondabile B, perimetrata nel PAI vigente;**
  - 2. Realizzazione, in caso di dismissione del campo da calcio ad 11 esistente, di un campo da calcio a 7 con misure regolamentari, di un campo da calcetto e di un campo polivalente. A tal fine possono essere utilizzati anche i comparti limitrofi destinati a Ppra. E' fatto altresì obbligo del mantenimento degli spogliatoi e dei parcheggi esistenti.**
  - 3. Attuazione degli interventi di cui ai punti precedenti che garantisca l'utilizzo del campo da calcio esistente sino al 30 giugno 2015.**

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



**Variante al PRG, parte operativa,  
per la riclassificazione di un'area posta in località  
Ponte della Pietra.**

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

Tavola C – Settevalli ; Ac.fi. n.4 – Ponte della Pietra

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

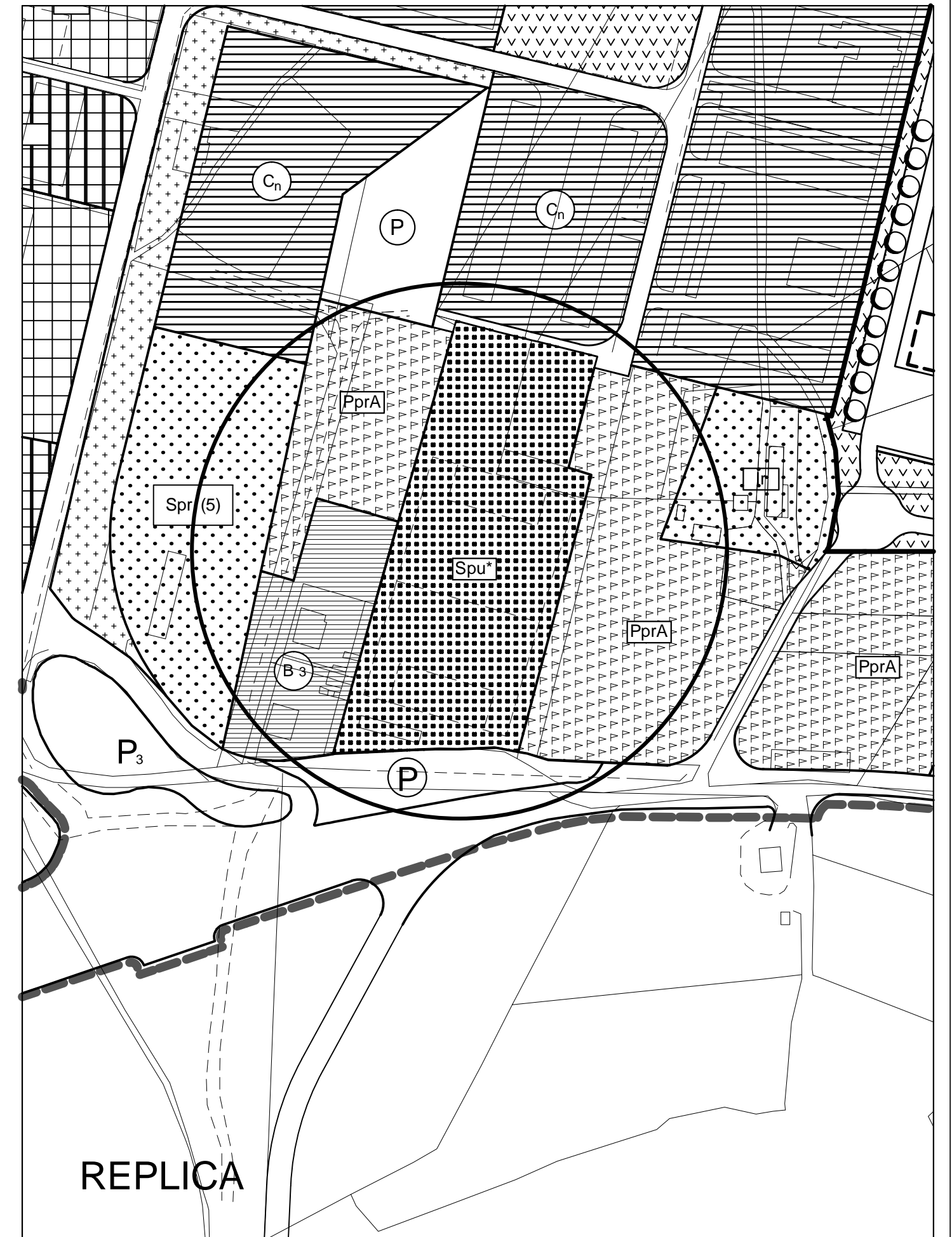
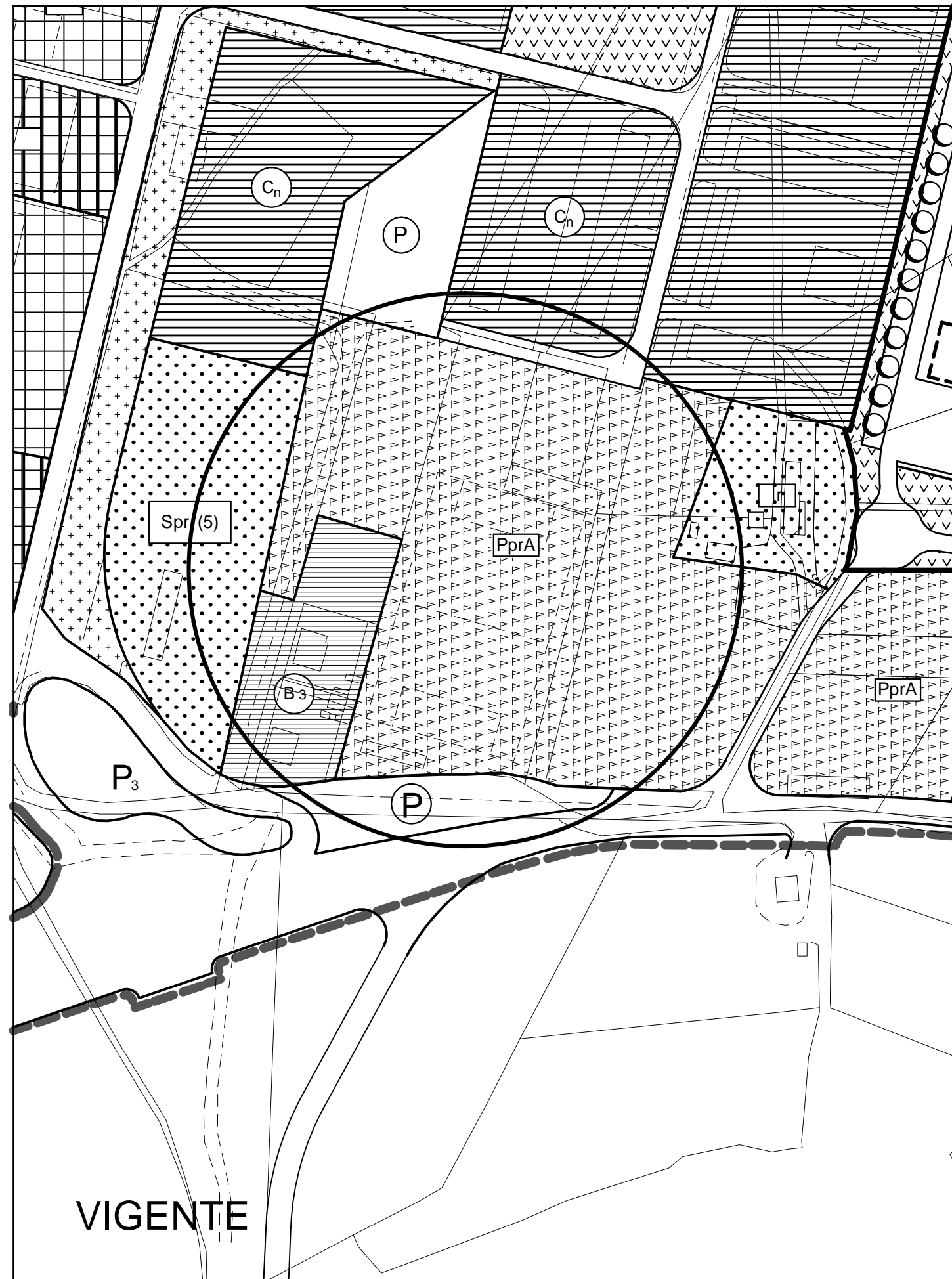
*Dirigente.*  
arch. Franco Marini

Elaborato n°.

**C**


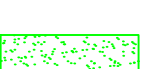
Febbraio 2014

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



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

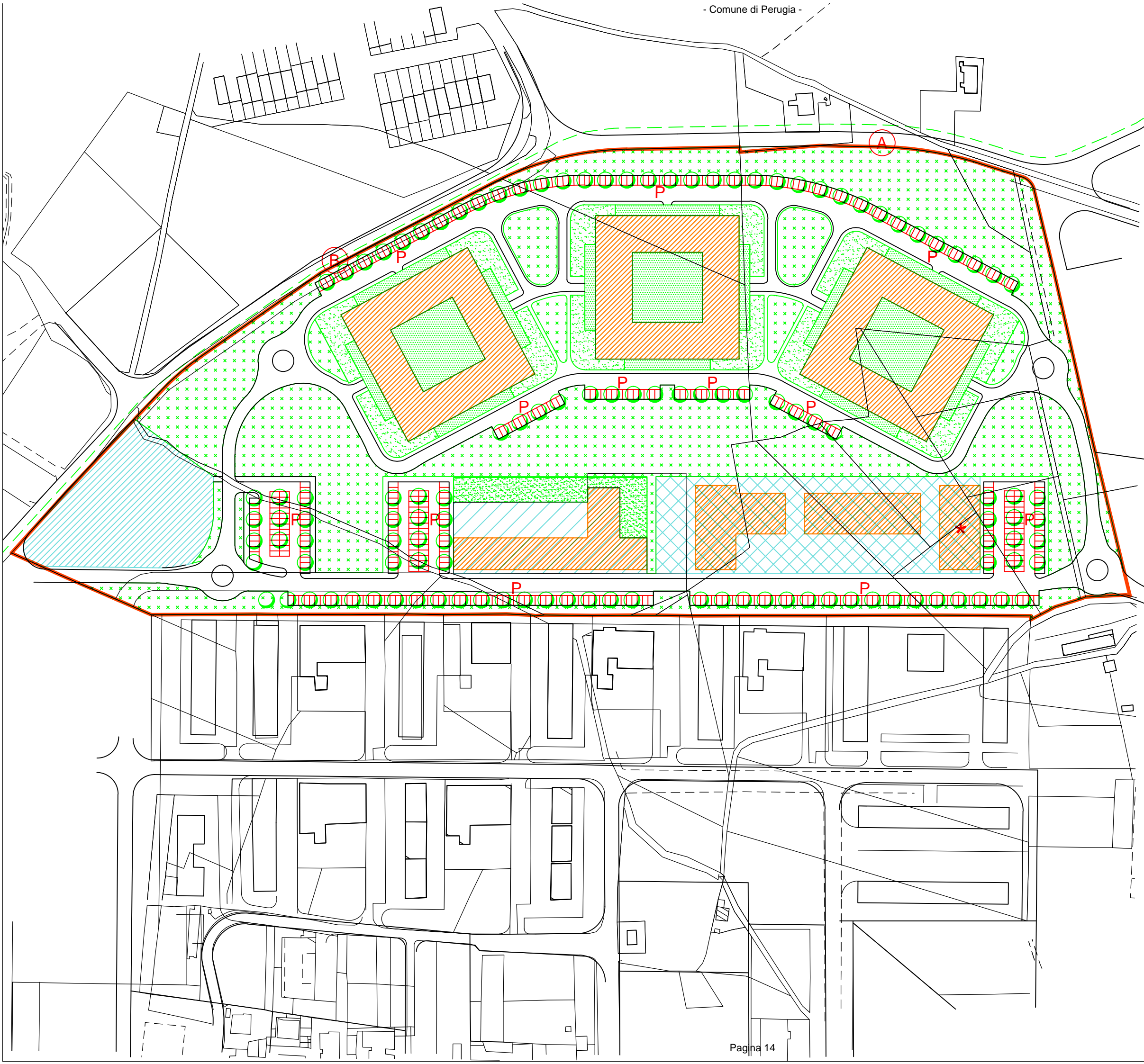
PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE ORDINARIA

- PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE scala 1:2000
-  Area edificabile con destinazione residenziale  
— massimo ingombro edificio
  -  Area edificabile con destinazione mista (Residenziale limitatamente nell'edificio con asterisco, Dir./Prod., S.U.T.)  
— massimo ingombro edificio
  -  Area di proprietà del Comune da destinare a SUT  
— massimo ingombro edificio
  -  Area 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
  - Riqualificazione tratto stradale di via Fiesole (B)





## **COMUNE DI PERUGIA**

**Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia**

*U.O. Ambiente e Protezione civile*

*U.O. Urbanistica*

# **Variante al PRG- Parte operativa**

**Riclassificazione di un'area posta in località**

**Ponte della Pietra**

***ASPETTI GEOLOGICI, MICROZONAZIONE SISMICA ED ASPETTI  
IDRAULICI***

Perugia, settembre 2013

*Dott.ssa Geol. Guendalina Antonini*

## INDICE

STUDI GEOLOGICI E PIANO REGOLATORE GENERALE .....	3
Cartografia geologica di regolatore generale.....	4
Carta geologica.....	5
Carta idrogeologica .....	5
Carta geomorfologica.....	6
Carta del comportamento geomeccanico.....	6
Cartografia di sintesi Carta dello zoning geologico-tecnico .....	6
RECENTI STUDI GEOLOGICI IN CORSO DI ADEGUAMENTO AL PTCP .....	8
LA VARIANTE.....	11
<i>Aspetti geomorfologici, geologici e sismici.....</i>	<i>12</i>



## **Premessa**

La presente relazione è finalizzata alla verifica sulla fattibilità geologica, sismica ed idraulica relativa alla proposta di variante al PRG - parte operativa, che non contempla incrementi volumetrici, secondo la D.G.R. 3086/85 e s.m.i.

Gli aspetti geologici, sismici ed idraulici sono estrapolati dagli studi condotti in passato per la redazione dello stesso Piano Regolatore Generale, dai lavori pubblici e dalle indagini di microzonazione sismica.

Dal punto di vista geologico lo studio è stato, inoltre, finalizzato alla definizione della suscettibilità sismica locale secondo le disposizioni della D.G.R. 377/10).

La variante che non prevede alcun incremento volumetrico, propone una modificazione coerente con gli obiettivi di tutela d'uso e di valorizzazione del paesaggio e delle risorse ambientali già definite dal PRG- parte strutturale.

Si tratta della ridefinizione urbanistica di un sito in località Ponte della Pietra, per la quale è prevista una diversa attribuzione delle zone edificabili.

Per quanto riguarda la fattibilità geologica e sismica della zona, la recente normativa in materia di microzonazione sismica D.G.R 377/10 impone, per varianti operative nelle quali sono previste *“nuove aree urbanizzate soggette a trasformazione urbanistica e da urbanizzare”*, indagini di livello 2 di approfondimento, almeno per gli aspetti conoscitivi, nelle aree soggette a deformazioni ed amplificazioni sismiche già definite dal livello 1.

Il livello 1 che fa parte integrante del PRG - strutturale, è rappresentato da una serie di zone aventi caratteristiche omogenee dal punto di vista litologico, morfologico e di comportamento sismico; si tratta di una cartografia di suscettibilità o pericolosità sismica già adottata dal PRG vigente in occasione dell'ultima variante strutturale finalizzata all'adeguamento al PTCP.

La variante in oggetto riguarda la **Riconfigurazione di aree a standard e infrastrutture.**

## **STUDI GEOLOGICI E PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE**

Gli studi, a carattere geologico relativi allo strumento urbanistico generale (PRG), approvato con **D.C.C n°83 del 24/06/2002**, sono stati svolti negli anni '90 attraverso analisi specialistiche finalizzate alla valutazione delle diverse componenti ambientali.

Sulla base di quanto stabilito dalla normativa in materia di pianificazione territoriale, i risultati degli studi geologici hanno definito i limiti di compatibilità e di sviluppo in funzione delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche, disciplinando l'uso del territorio attraverso delle norme. In occasione della redazione del PRG2002 sono state redatte una serie di cartografie tematiche: geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche, che hanno condotto alla stesura di una carta finale denominata carta dello zoning geologico tecnico; le cartografie tematiche sono state realizzate in tempi diversi ed a scala diversa (1:25:000 e 1:10.000). Lo zoning rappresenta l'elaborato di sintesi che ha consentito di suddividere il territorio in classi di potenziale d'uso. Gli elaborati cartografici allegati al Piano sono il frutto di una serie di studi che si sono via via approfonditi negli anni consentendo continui aggiornamenti sugli aspetti geologici e geomorfologici del territorio anche a seguito della pubblicazione della carta inventario dei movimenti franosi dell'Umbria, realizzata dal CNR-IRPI di Perugia.

### **Cartografia geologica di regolatore generale**

Al fine di comprendere lo stato delle conoscenze sugli aspetti geologici del territorio comunale, di seguito viene presentata la legenda della cartografia tematica realizzata in occasione della redazione del PRG2002.

La cartografia tematica, allegata al Piano è stata estrapolata da un precedente studio in scala 1:25 000, che copriva l'intero territorio comunale; successivamente ad una scala di maggior dettaglio, (1:10 000) sono stati prodotti i seguenti tematismi per le aree oggetto di nuove previsioni urbaniste:

- Geologia e litologia
- Geomorfologia
- Idrogeologia e idrologia
- Comportamento fisico-meccanico
- Microzonazione sismica

### *Cartografia in scala 1: 25 000*

Gli elaborati cartografici in scala 1:25 000 allegati al PRG, sono stati redatti in occasione del Piano Urbanistico Comprensoriale nel 1988 e la cartografia a suo tempo elaborata rappresenta una prima valutazione degli aspetti territoriali del Comune di Perugia.

Gli studi di carattere geologico, condotti secondo gli standard tecnico - scientifici ufficiali, sono stati realizzati attraverso approfondimenti della cartografia geologica ufficiale in scala 1:100 000 (Servizio Geologico D'Italia) ed integrati con analisi fotointerpretative coadiuvate da un rilevamento geologico di campagna. Il rapporto illustrativo comprende anche un'analisi sulla geologia ambientale (cave, discariche, pozzi).

### *Cartografia in scala 1: 10 000*

Le carte realizzate in scala 1:10.000 sono il risultato di indagini di dettaglio; rappresentano il frutto dell'elaborazione della cartografia a scala 1:25 000 approfondita sulla base di studi e pubblicazioni ufficiali più recenti. I dati relativi a ciascun tematismo, sono stati trasferiti sul supporto cartaceo rappresentato dall'ortofotocarta, in quanto l'unica disponibile al momento degli studi di PRG e la sola esistente in grado di coprire l'intero territorio Comunale.

## **Carta geologica**

La carta riporta i principali litotipi presenti in affioramento, la loro giacitura e le principali strutture tettoniche; in particolare, le varie formazioni affioranti vengono classificate sulla base della caratterizzazione litologica in 10 classi che ragionevolmente rappresentano e caratterizzano il territorio dal punto di vista geologico.

Nella cartografia geologica sono stati anche riportati alcuni elementi di idrogeologia per la definizione della permeabilità derivata; solo per la pianura del fiume Tevere sono riportate le informazioni relative ai pozzi e l'andamento della falda freatica, attraverso la rappresentazione delle isofreatiche.

La carta, così strutturata, rappresenta un primo studio di sintesi tra due tematismi che definiscono, al tempo stesso, le condizioni litologiche ed il comportamento idrogeologico del sottosuolo.

## **Carta idrogeologica**

La realizzazione della carta idrogeologica, sulla base di indagini puntuali, ha permesso di acquisire importanti informazioni sulle modalità di accumulo e di circolazione idrica sia superficiale che sotterranea nonché di approfondire le conoscenze sul grado di permeabilità dei diversi litotipi.

Gli studi hanno anche riguardato la rilevazione dei punti di prelievo delle falde sotterranee (pozzi pubblici e privati) e l'individuazione delle aree di ricarica delle principali risorse idriche destinate al consumo umano.

### **Carta geomorfologica**

La carta illustra le forme ed i processi morfologici operati dalle acque sia diffuse che incanalate, i processi gravitativi, quelli di origine carsica e le forme del modellato superficiale legate ai processi antropici. I dati riportati in cartografia si riferiscono non solo alla bibliografia, all'analisi foto-interpretativa, ma anche alle informazioni reperite direttamente dai sopralluoghi ed a seguito di segnalazioni di pronto intervento pervenute negli anni.

Per meglio comprendere la genesi e le cause dei processi morfologici individuati, i dati relativi alla carta geomorfologica sono stati sovrapposti a quella litologica; come nel caso della cartografia precedente, si tratta di una prima sintesi utile alla definizione ed alla redazione della carta dello zoning.

### **Carta del comportamento geomeccanico**

Si tratta di un elaborato di fondamentale importanza per la definizione dei caratteri geotecnici dei terreni e, unitamente alle precedenti cartografie (geologica- idrogeologica e litologica - morfologica), rappresenta uno strumento di base per la redazione della carta di sintesi (zoning).

La carta del comportamento fisico - meccanico dei terreni è stata realizzata attraverso l'incrocio dei parametri fisico meccanici delle varie unità litostratigrafiche; la procedura utilizzata è rappresentata da una matrice di base, alla quale si associano alcuni elementi di microzonazione sismica.

Per la sua definizione, sono state valutate:

- le caratteristiche geotecniche dei diversi complessi clastici e delle formazioni rocciose;
- i parametri indici e fisici come il contenuto d'acqua, lo stato di consistenza e compattezza dei terreni, cementazione, grado di fratturazione ed alterazione ecc..... Non mancano dati relativi agli indici di resistenza al taglio e misure di resistenza estrapolate da prove penetrometriche realizzate in sito.

### **Cartografia di sintesi Carta dello zoning geologico-tecnico**

Si tratta di uno strumento di estrema importanza ai fini delle scelte di pianificazione territoriale; consente di dare informazioni sintetiche sulle caratteristiche litologiche, morfologiche, geotecniche e di risposta sismica attraverso la suddivisione del territorio in classi di potenziale d'uso. Nel contesto del territorio comunale sono state identificate numerose situazioni che, per le specifiche condizioni geologiche, possono dare luogo a significativi incrementi della fase sismica e dare origine a fenomeni di instabilità locale.

La carta dello zoning del PRG 2002 fa riferimento infatti alla presenza di terreni liquefacibili, a morfologie particolari, a coltri di terreni rimaneggiati (colluvioni e riporti) a terreni direttamente interessati dalla falda ecc....

Una prima suddivisione è stata fondata sulla natura e costituzione dei litotipi affioranti; sono state infatti distinte le rocce litiche, dai terreni clastici.

Le rocce litiche sono state a sua volta suddivise in gruppi in funzione dell'acclività, della giacitura degli strati del grado di fratturazione e dell'eventuale presenza di faglie.

Quelle clastiche, affioranti soprattutto nelle aree collinari, sono state suddivise sulla base della pendenza, sulla presenza o meno di fenomeni di dissesto ecc...

La carta, così redatta, evidenzia ambiti omogenei per caratteristiche e problemi di carattere geologico – tecnico; sulla base di tale zonazione il territorio viene classificato in 9 classi principali identificando prioritariamente:

- **Aree stabili** rappresentate dalle zone in cui la pendenza è inferiore a 20° ed il substrato roccioso è affiorante o dove le coperture, rappresentate dal fluvio lacustre o/e dall'eluvio – colluviale, non presentano segni di instabilità.
- **Aree potenzialmente stabili con possibili incrementi della fase sismica** rappresentate da rocce affioranti modesta copertura detritica, terreni a comportamento geomeccanico differenziato e presenza di una falda idrica superficiale.
- **Aree instabili, ad alto rischio geologico.** In questa classe si rinvencono fenomeni di dissesto accertati o presunti e fenomeni legati a dissoluzione chimica. I rischi che vengono presi in considerazione sono principalmente legati al fenomeno dei dissesti idrogeologici e all'alluvionamento per esondazione da parte di corsi d'acqua.

Per quanto riguarda la normativa di riferimento in materia di costruzioni in zone sismiche, si ricorda che al momento della redazione del PRG vigeva il D.M 11/03/88; attualmente vanno applicate le nuove norme tecniche NTC08 concernenti i criteri per le indagini geognostiche e geofisiche (D.M 14/01/08).

La fase sismica che, a partire dal settembre del 1997, ha interessato il territorio dell'Umbria e delle Marche ha riproposto l'esigenza di sviluppare una corretta attività di studio tesa alla identificazione delle aree a pericolosità e suscettibilità sismica.

Con la D.G.R 852/03 (Approvazione classificazione sismica del territorio regionale dell'Umbria), il Comune di Perugia è stato dichiarato zona 2. Come previsto dalla normativa regionale (D.G.R. 377/2010) in materia di criteri di microzonazione sismica, si è provveduto alla valutazione delle possibili amplificazioni o instabilità dinamica locale in funzione della specificità delle situazioni geologiche e geomorfologiche locali.

Nel contesto del territorio comunale, il PRG identifica numerose situazioni che, per le specifiche condizioni geologiche, possono dar luogo a significativi incrementi della fase sismica e/o dare origine a possibili fenomeni di instabilità locale.

Tali situazioni si verificano in presenza di terreni liquefacibili, in condizioni di morfologie particolari, in presenza di coltri rimaneggiate dotate di scarsa capacità di resistenza al taglio o interessati direttamente da una falda idrica superficiale

### **RECENTI STUDI GEOLOGICI IN CORSO DI ADEGUAMENTO AL PTCP**

A distanza di anni, a seguito delle nuove normative in tema geologico-ambientale, si è proceduto ad aggiornare la cartografia dei vincoli, in tema geologico, del PRG vigente. Per la presente variante, sono state, infatti, consultate le recenti cartografie del PAI, dall'IFFI, le norme ambientali (D.Lgs 152/06 e s.m.i) e le nuove indagini ed elaborazioni di microzonazione sismica redatte dalla Regione Umbra. Quest'ultima cartografia è finalizzata alla valutazione della suscettibilità dei terreni di amplificare a seguito di un evento sismico.

La cartografia dello "zoning geologico, idrogeologico ed idraulico" indispensabile per la definizione della fattibilità geologica rappresenta, infatti, la carta di sintesi derivata dai vari tematismi di base; attraverso la sovrapposizione dei diversi temi è stato, infatti, possibile suddividere il territorio in zone ad alta, media e bassa pericolosità "geologica" e quindi a diverso grado di edificabilità.

Le cartografie tematiche di base sono state realizzate in GIS in scala 1:10.000; da queste è stata prodotta la seguente cartografia dello zoning geologico tecnico:

- carta geologica
- carta di microzonazione sismica di livello 1,
- carta geomorfologica dell'inventario dei movimenti franosi,
- carta della propensione al dissesto,
- carta della pericolosità e del rischio idraulico,
- carta di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento.

In sintesi la cartografia dello zoning identifica 3 principali aree a diverso grado di pericolosità e conseguentemente di rischio in caso di presenza di elementi antropici:

- aree ad **elevata pericolosità** "geologica" per la quale l'edificabilità è fortemente condizionata
- aree a **media pericolosità** "geologica" per la quale l'edificabilità è condizionata.
- aree a **bassa pericolosità** "geologica" per la quale l'edificabilità limitatamente condizionata

a) Nelle **aree ad elevata pericolosità**, con edificabilità fortemente condizionata, fanno parte le zone individuate dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Tevere, come le frane attive e quiescenti, le frane dell'evento neve del 1997. Sono stati anche inseriti i dissesti della carta dello zoning del PRG 2002 (zone 8) e le frane indicate nel Progetto I.F.F.I. (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia). Dalla carta geologica regionale sono state estrapolate le frane attive e quiescenti. Sempre in tema di dissesto idrogeologico legato ai movimenti franosi, questa classe comprende anche le aree ammesse a consolidamento normate dall'art. 61 del D.P.R. 380/01 ex art. 2 delle L.64/74 (Monteluce, S.Francesco al Prato e Fontivegge) e le aree a rischio di frana R3 del PAI (Valcastagno, S.Proto e Monteverde).

Rientrano in questa classe le aree con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi da estremamente elevata ad elevata (art. 15.5a del PTCP), le aree esondabili ricadenti in fascia A e/o in area a rischio R4 del reticolo principale (fiume Tevere), di quello secondario e marginale.

Rientrano in questa classe anche i movimenti franosi attivi e quiescenti delle microzone 1 e 2 della carta di livello 1 di microzonazione sismica e le aree in cui terreni sono ritenuti particolarmente scadenti dal punto di vista geotecnico; tale categoria è stata estrapolata dalla carta di microzonazione sismica e rappresenta la microzona 4.

b) Nelle **aree a media pericolosità**, con edificabilità condizionata, ricadono le zone classificate dall'IFFI e dal PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere come le frane incerte, le zone a rischio idraulico R3, le aree esondabili ricadenti in fascia B del reticolo principale e secondario, nonché le fasce a moderato rischio di alluvionamento definite durante gli studi del PRG 2002. Per il moderato rischio di alluvionamento, le norme del TUNA già rende obbligatorie le verifiche idrauliche per portate al colmo con TR 200 anni, come riportato dalle norme del PAI.

Rientrano anche le fasce B degli studi idraulici del reticolo minore e marginale, eseguito appositamente dal Comune di Perugia, e le zone a rischio idraulico di alcuni laghetti collinari. Per questi la mappatura delle aree a pericolosità idraulica è stata eseguita solo per i bacini più grandi. Per quanto riguarda le aree con vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi, sono riportate in questa classe le aree non classificate dal PTCP, per le quali un apposito studio ha caratterizzato una vulnerabilità da alta a media. Tali ambiti sono regolamentati dall'art. 15.5 b del PTCP.

Infine, sono state anche inserite le aree potenzialmente franose o esposte a rischio di frana relative alle microzone 3, della carta di livello 1 di microzonazione sismica.

c) Nelle **aree a bassa pericolosità**, con edificabilità limitatamente condizionata rientrano le frane relitte della carta inventario dei movimenti franosi e tutte le aree esondabili, ricadenti in fascia C e a rischio idraulico R2, del reticolo principale e secondario del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere. Per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi, sono riportate le aree aree caratterizzate da bassa permeabilità e con vulnerabilità all'inquinamento bassa e molto bassa.

In tutte le zone prossime a qualsiasi corso d'acqua, negli ambiti urbani o urbanizzabili vale comunque l'obbligo di specifici studi idraulici preliminarmente ad ogni ipotesi di trasformazione e l'attivazione delle previsioni è sospesa fino a quando:

- saranno prodotti e valutati nuovi studi idraulici di approfondimento che definiscano il perimetro delle fasce di inondazione per TR 200 anni in linea il PAI;
- saranno realizzate le eventuali opere, autorizzate dall'Autorità Idraulica competente sulla base di progetti esecutivi necessarie alla rimozione del rischio.

Valgono inoltre le limitazioni previste dal R.D 523/1904 e s.m.i



## LA VARIANTE

La variante in oggetto non comporta modificazioni di rilievo al PRG vigente – parte strutturale; prevede la modifica di una zona ubicata in località Ponte della Pietra, attualmente classificata Ppra da riclassificare in zona Spu, senza alcun incremento di volumetria.

La modifica prevista per la variante al PRG - parte operativa verrà analizzata e verificata al fine di definire prioritariamente la necessità di implementare le conoscenze in ordine alla normativa in materia di studi ed indagini a corredo dei piani urbanistici di grado subordinato.

Riclassificazione di un'area posta in loc. **Ponte della Pietra**, da zona Ppra a zona Spu



In località Ponte della Pietra lo strumento urbanistico vigente (PRG) individua una zona Ppra di circa 28.000 mq., interposta tra un insediamento Ir ed un piccolo nucleo residenziale classificato B3.

**Ppra:** zone a parco privato attrezzato

Nella suddetta zona ricade, per circa un terzo dell'intera superficie, il terreno di proprietà della Parrocchia S.Maria della Misericordia la quale ha manifestato, con apposita istanza, l'esigenza di realizzare un nuovo complesso interparrocchiale (costituito da edificio per il culto, canonica e locali per attività pastorali) al fine di ottimizzare lo svolgimento delle proprie attività pastorali. All'interno dello stesso complesso sarà inoltre prevista la realizzazione di un campo da calcetto ed uno spazio giochi attrezzato che potrà essere usufruito dai cittadini del quartiere.

L'individuazione della nuova zona per servizi Spu consentirà di ricavare adeguati spazi per il culto, per attività aggregative, ricreative e sportive rivolte all'intero quartiere svolgendo anche una significativa finalità sociale nel contesto del medesimo. La superficie impegnata per la realizzazione

del nuovo complesso interparrocchiale, pari a circa 12.000 mq., risponde al rispetto del dimensionamento indicato nelle tabelle parametriche per l'edilizia di culto le cui superfici sono stabilite in proporzione al numero di abitanti del contesto parrocchiale interessato.

**Spu:** aree per l'istruzione ed attrezzature di interesse comune

Per quanto sopra descritto la variante procede alla riclassificazione del terreno di cui trattasi nei termini rappresentati in narrativa, accompagnata da una disposizione particolare da inserire all'art. 122 del TUNA, tesa a stabilire che il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla realizzazione di un campo da calcetto ed uno spazio giochi attrezzato per bambini usufruibile da tutti i cittadini del quartiere.

### ***Aspetti geomorfologici, geologici e sismici***

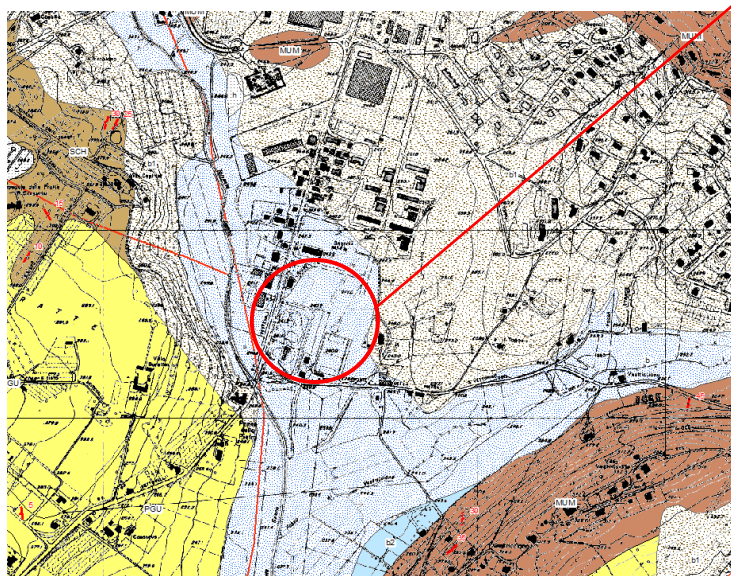


*Stralcio ortofotocarta 2005*

Le due zone oggetto della presente variante si localizzano nell'area del campo sportivo di Ponte della Pietra, sul basso versante Sud-Ovest della collina di Prepo, come evidenziato nella cartografia a lato.

Dal punto di vista geomorfologico, la carta inventario dei movimenti franosi del PAI e dell'IFFI non evidenziamo forme di dissesto legate a movimenti franosi. Tale condizione è dovuta alle modeste pendenze dell'area. L'area oggetto di variante è localizzata a valle di un ampio impluvio che drena le acque in direzione SO verso il Torrente Genna principale collettore drenante della zona.

Carta geologica



## Legenda

Depositi alluvionali terrazzati	Unità di Rentella
Coltre eluvio-colluviale	Macigno
Depositi alluvionali	Marnoso Arenacea Umbra
Depositi di frana	Schlier
Deposito di versante	Bisciario
Terre rosse in depressioni carsiche	Scaglia Cinerea
Tuffisite	Scaglia Variegata
Dolina	Scaglia Rossa
Conoide alluvionale	Scaglia Bianca
Deformazione gravitativa superficiale	Marne a Fucoidi
Depositi piroclastici	Maiolica
Sintema di Solfignano	Calcare e marne a Posidonia
Sintema di Perugia	Calcare Diasprigni
Sintema di Collestrada	Rosso Ammonitico
Sintema Pian di Nese	Corniola
Sintema di Citema	Calcare Massiccio
Formazione di Monte Rentella	Calcare Cavernoso
Marnoso arenacea Romagnola	Calcare e marne a Rhaeticavicula contorta
	Giacitura
	Faglia
	Sovrascorrimento
	lago
	Discarica
	Depositi antropici

Dal punto di vista geologico, le superfici in esame sono poste all'interno delle alluvioni recenti ed attuali del torrente Genna e dei suoi affluenti in sinistra idrografica.

Le alluvioni poggiano stratigraficamente sopra la formazione rocciosa della Marnoso Arenacea, affiorante nelle colline di Vestricciano e di Prepo.

Lungo il versante affiorano inoltre i sedimenti fluvio-lacustri del Sintema di Perugia – Litofacies di Castel del Piano ed i depositi eluvio colluviali di versante.

Questi ultimi sono rappresentati dalla coltre di alterazione del substrato roccioso e dal deposito di dilavamento ad opera dell'azione delle acque superficiali.

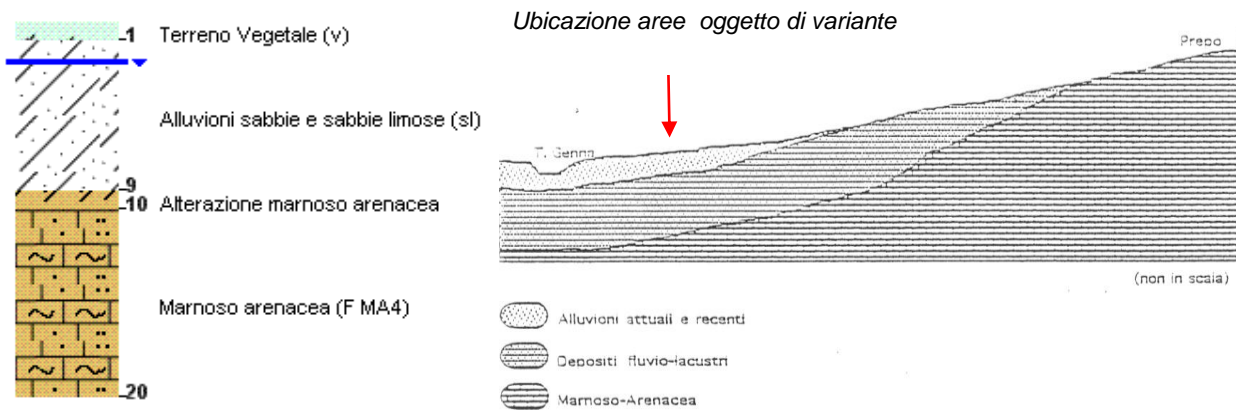
Il colle di Prepo è originato da una piccola anticlinale il cui fianco a NE è tagliato da una faglia diretta ubicata lungo la parte del fosso di Vestricciano.

Infatti, buona parte della zona risulta impostata, nel suo settore settentrionale, sul basamento pre-pliocenico, qui rappresentato dalla Formazione della Marnoso Arenacea (MUM) che è costituita da un'alternanza di strati marnoso - argillosi e bancate arenacee.

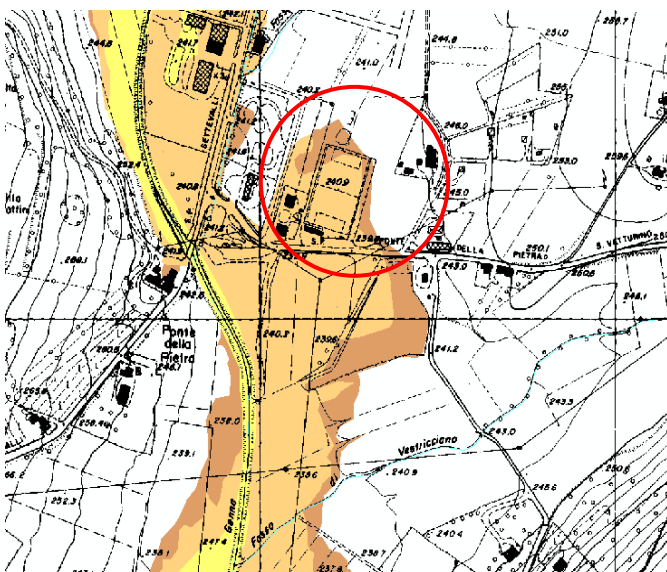
Dall'esame di alcune stratigrafie di sondaggio e di pozzi ad uso domestico, emerge che il substrato roccioso è ricoperto da uno spessore di circa 9 metri di terreni clastici di copertura.

La copertura di tipo eluvio colluviale si rinviene su tutto il versante sino alle alluvioni recenti ed attuali del torrente Genna.

Di seguito si riporta lo schema di una sezione topografica e stratigrafica che dalla collina di Prepo che si estende sino alla valle del Genna e la stratigrafia di un pozzo domestico situato presso il campo sportivo. Nei pressi del campo sportivo le alluvioni poggiano direttamente sulla Marnoso Arenacea Umbra.



Come riferito precedentemente, e riscontrato durante la perforazione del pozzo, nel sito oggetto di variante affiorano le alluvioni del Genna costituite prevalentemente da sedimenti fini.



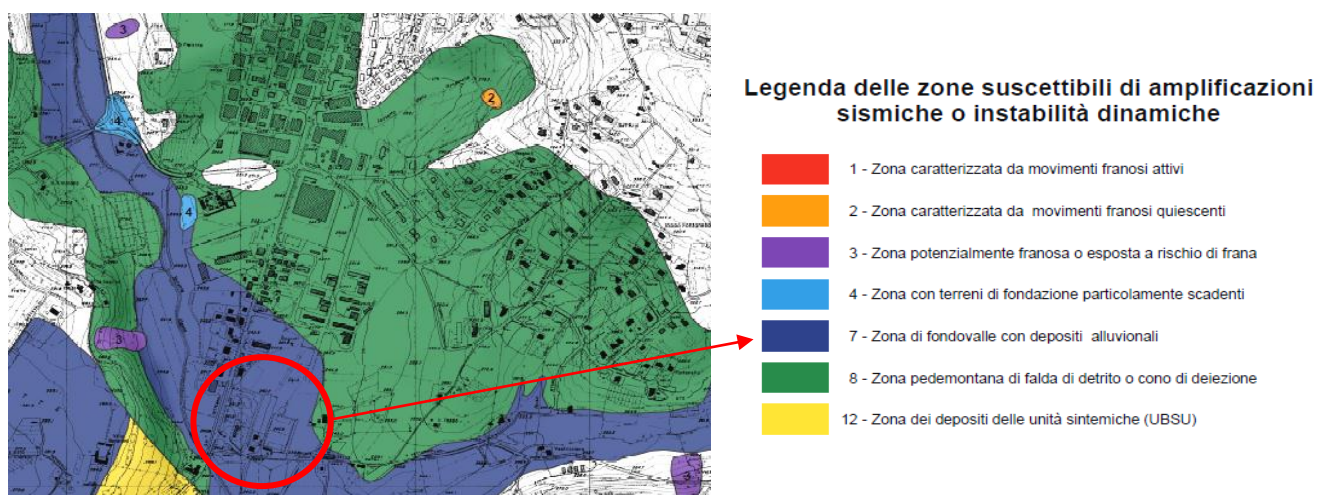
Stralcio della carta della pericolosità idraulica del PAI

Per quanto riguarda il rischio idraulico, l'Autorità di bacino del fiume Tevere, ha approvato il PAI bis con le perimetrazioni delle fasce di pericolosità dei corsi d'acqua secondari. Tra questi, vi è anche lo studio della pericolosità idraulica del torrente Genna. I due siti (3.12 e 3.20) ricadono prevalentemente nella fascia B (valutata per portate al colmo di 200 anni) e limitatamente nella fascia C di pericolosità. Per tali fasce valgono le limitazioni previste dalle norme del PAI all'art.29 e l'art.30.

Per la valutazione della pericolosità sismica locale e per la stima della suscettibilità di amplificazione o instabilità dinamica, si riporta la carta di livello 1 redatta dalla Regione dell'Umbria in occasione degli studi di microzonazione sismica.

Dal punto di vista della pericolosità sismica, la carta di livello 1 classifica l'area come **zona 7** di fondovalle con depositi alluvionali. Si tratta di una zona stabile nella quale possono verificarsi deformazioni ed amplificazioni del moto sismico.

*Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica - livello 1*



La **cartografia dello zoning geologico-tecnico** evidenzia come il sito oggetto presenta unicamente il vincolo idraulico relativo alla fascia B e C. Per la fascia B è necessario, in caso di richiesta di Permesso a Costruire o di Piano Attuativo, il parere della provincia di Perugia quale Autorità competente in materia idraulica.

Per la fascia C, come richiesto dall'art. 30 delle norme del PAI, il comune di Perugia deve, ai sensi della L. 225/1992, effettuare programmi di previsione e prevenzione nonché piani di emergenza. Il piano di protezione civile sul rischio idrogeologico è stato già approvato con D.G.C n° 479 nel 01/12/ 2011.



## **CONCLUSIONI**

La presente variante non prevede nuovi incrementi volumetrici; si tratta di ripermetrazione e/o diversa riclassificazione aree già edificabili. Come definito dalla Delibera della Giunta Regionale 3806/85 e s.m.i, nell'ambito di definizione del Nuovo PRG del Comune di Perugia, si sono stabiliti i termini e le procedure per la realizzazione degli elaborati di carattere geologico - tecnico a corredo del Piano.

La variante in oggetto che riguarda la parte operativa non risulta apportare modificazioni di rilievo e non prevede incremento di edificabilità. Le trasformazioni previste dalla presente variante non sono contrastanti con gli obiettivi di tutela d'uso e valorizzazione del paesaggio e delle risorse ambientati del vigente PRG parte strutturale.

La modifica della parte operativa è stata valutata sulla base della relativa finalità, è stata redatta la presente relazione geologica e sismica ai sensi della D.G.R 377/10.

Secondo tale normativa, per le zone ricadenti in ambiti in cui sono previste deformazioni permanenti ed amplificazioni del moto sismico (zone 1, 2, 3, 4 del livello 1 di microzonazione sismica della R.U) è necessario procedere prioritariamente alla definizione delle MOPS ed a redigere un livello 2 di approfondimento.

Per tale area, non risultano esserci situazioni critiche dal punto di vista del comportamento sismico dei terreni; sono stati consultati molteplici lavori precedenti ed estrapolati i dati geologici, idraulici, geognostici e sismici ed esaminata la carta dei vincoli e quella dello zoning geologico tecnico del PRG, il PAI, l'IFFI e gli studi di microzonazione sismica di livello 1 recentemente prodotti dalla Regione dell'Umbria.

Dallo studio "*la microzonazione sismica della città di Perugia*" pubblicato dalla Regione dell'Umbria nel 2011 sono state estrapolate, laddove disponibili, tutte le informazioni possibili relative dello spettro di risposta sismica locale e/o il fattore di amplificazione sismico Fa.

Gli studi condotti per la determinazione della fattibilità geologica hanno permesso di definire in maniera puntuale le caratteristiche geo-litologiche, geomorfologiche e sismiche del sito.

Per quanto attiene la stima del rischio geologico, si riassume di seguito gli esiti delle valutazioni:

Rischio idrogeologico: la conformazione orografica della zona di Ponte della Pietra non ha evidenziato, in ordine alla pericolosità di frana, la presenza dissesti attivi e/o quiescenti.

Al fine di non compromettere l'attuale condizione di equilibrio idrogeologico, si ritiene in ogni caso opportuno non apportare modifiche morfologiche di rilievo e provvedere alla corretta regimazione delle acque superficiali. Gli studi e le indagini da effettuarsi nella fase progettazione esecutiva dovranno essere redatti secondo la normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica D.M.14/01/08.

Rischio idraulico: Per la verifica sulla fattibilità idraulica della variante, sono stati consultati tutti gli studi condotti dall'AdB del fiume Tevere PAI, PAI bis e quelli effettuati direttamente presso gli uffici tecnici del Comune.

La zona di Ponte della Pietra ricade all'interno delle fasce di pericolosità idraulica B e C del torrente Genna acquisite dagli elaborati del PAIbis.

Secondo la normativa vigente, per queste zone situate nei pressi dei corsi d'acqua, dove sono presenti condizioni di pericolosità idraulica, valgono i vincoli e le norme vigenti in materia di difesa idraulica: norme del PAI - art. 29 e 30; del TUNA del PRG vigente - art. 141.

Inoltre, ai sensi del R.D 523/1904 e s.m.i dovranno essere adottate le fasce di rispetto, le distanze ed i limiti dal corso d'acqua previsti dal suddetto Regio Decreto..

**Rischio sismico:** per tale aspetto si è provveduto ad una valutazione delle possibili amplificazioni o instabilità dinamica locale in funzione della peculiarità geologica, geomorfologica ed idrogeologica locale. La cartografia di riferimento di base è la carta di microzonazione sismica di livello 1 o carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica. Inoltre, per la città di Perugia è stata effettuata, dalla Regione Umbria, una microzonazione sismica di livello 2-3, che ha consentito l'estrapolazione di dati di maggior dettaglio.

Per l'area di Ponte della Pietra non si deformazioni permanenti ed amplificazioni del moto sismico; la zona risulta stabile con possibili amplificazioni. In fase di progettazione esecutiva, dovranno essere effettuate delle indagini geognostiche e sismica in linea con le NTC08.

Perugia settembre 2013



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text: "UFFICIO GEOLOGICO", "UFFICIO SPECIALE", "61", and "REGIONE UMBRIA".





**COMUNE DI PERUGIA**

**Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia**

*U.O. Ambiente e Protezione civile*

*U.O. Urbanistica*

## **Variante al PRG- Parte operativa**

### **Riclassificazione di un'area posta in località Ponte della Pietra**

**Integrazione alla relazione geologica in merito  
all'accoglimento delle integrazioni alla replica  
presentata dalla parrocchia relativamente alla variante  
per la riclassificazione da zona Ppra a zona Spu.**

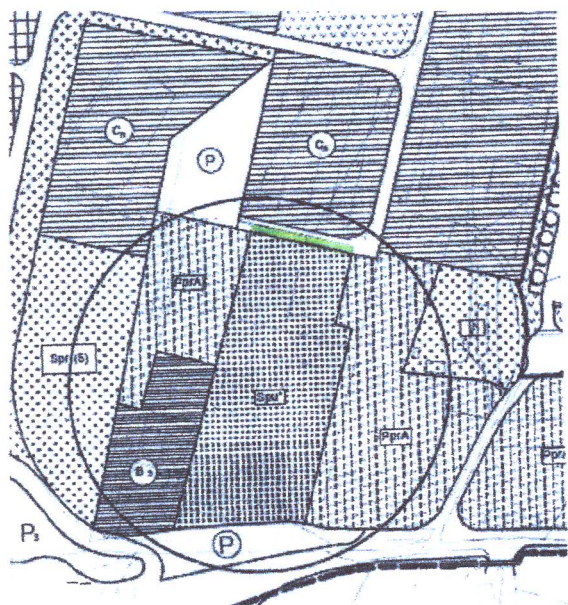
Perugia, 25 febbraio 2014

Dott.ssa Geol. G. Antonini



La presente nota è finalizzata alla verifica sulla fattibilità geologica, sismica ed idraulica relativa alla variante al PRG - parte operativa, in merito alla integrazione alla replica, presentata in data 30/12/2013 dalla parrocchia per la riclassificazione da zona Ppra a zona Spu, nell'ambito della DCC. 107/2013.

Si tratta di una sottile striscia di terreno di superficie pari a circa 290 mq che viene riclassificata da viabilità a zona Spu, identificata in verde nell'allegata cartografia di PRG. Trattandosi di una sottile fascia di terreno all'interno del medesimo complesso geologico e geomorfologico, si ritiene che tale ulteriore modifica non comporti la necessità di ulteriori studi rispetto a quanto già relazionato precedentemente.



Infatti, come da precedente relazione geologica allegata alla variante al PRG in oggetto, per aspetti morfologici, sismici ed idraulici, sono state estrapolate tutte le informazioni utili alla verifica della fattibilità geologica della variante anche alla luce della D.G.R. 377/10 per la quale è stata definita la suscettibilità sismica locale.

Tale modificazione risulta coerente con gli obiettivi di tutela d'uso e di valorizzazione del paesaggio e delle risorse ambientali già definite dal PRG- parte strutturale.

Per quanto attiene la stima del rischio geologico, si riassumono di seguito gli esiti delle valutazioni riportate nella relazione di variante che valgono anche per tale ulteriore modifica:

**Rischio idrogeologico:** la conformazione orografica della zona di Ponte della Pietra non ha evidenziato, in ordine alla pericolosità di frana, la presenza dissesti attivi e/o quiescenti.

Al fine di non compromettere l'attuale condizione di equilibrio idrogeologico, si ritiene in ogni caso opportuno non apportare modifiche morfologiche di rilievo e provvedere alla corretta regimazione delle acque superficiali. Gli studi e le indagini da effettuarsi nella fase progettazione esecutiva dovranno essere redatti secondo la normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica D.M.14/01/08.

**Rischio idraulico:** Per la verifica sulla fattibilità idraulica della variante, sono stati consultati tutti gli studi condotti dall'AdB del fiume Tevere PAI, PAI bis e quelli effettuati direttamente presso gli uffici tecnici del Comune. La parte interessata dalla presente integrazione è completamente al di fuori della fascia C del PAI bis.

**Rischio sismico:** per tale aspetto si è provveduto ad una valutazione delle possibili amplificazioni o instabilità dinamica locale in funzione della peculiarità geologica, geomorfologica ed idrogeologica locale. La cartografia di riferimento di base è la carta di microzonazione sismica di livello 1 o carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica. Inoltre, per la città di Perugia è stata effettuata, dalla Regione Umbria, una microzonazione sismica di livello 2 - 3, che ha consentito l'estrapolazione di dati di maggior dettaglio. Per l'area di Ponte della Pietra non vi sono deformazioni permanenti ed amplificazioni del moto sismico; la zona risulta genericamente stabile con possibili amplificazioni. In fase di progettazione esecutiva, dovranno essere effettuate delle indagini geognostiche e sismiche in linea con le NTC08.

Perugia 25 febbraio 2014

Dott.ssa Geol. Guendalina Antonini





**COMUNE DI PERUGIA**  
SETTORE GOVERNO E SVILUPPO DEL  
TERRITORIO E DELL'ECONOMIA  
U. O. AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

***Variante al Piano Regolatore Generale - Parte Operativa -  
Riclassificazione di un'area posta in loc. Ponte della  
Pietra, da zona Ppra a zona Spu***

***RELAZIONE DI VERIFICA DELLA ZONIZZAZIONE  
ACUSTICA  
(art. 7 L.R. 8/2002; art. 7 R.R. 1/2004)***

Perugia, Settembre 2013

---

## A. PREMESSA

L'art. 4 della legge 447/95 ha affidato alle Regioni la competenza ad emettere una specifica normativa per la definizione dei criteri in base ai quali i Comuni procedono alla zonizzazione acustica del territorio. Inoltre, con la stessa normativa le Regioni dovevano stabilire i criteri e le modalità per la valutazione di clima acustico.

La Regione Umbria ha ottemperato a tale obbligo emanando la L.R. 6 giugno 2002, n. 8, "*Disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico*" ed il successivo Regolamento regionale 13 agosto 2004, n. 1 "*Regolamento di attuazione della legge regionale 6 giugno 2002, n. 8 – disposizioni per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico*".

Per "*zonizzazione acustica*", si intende la suddivisione del territorio comunale nelle sei classi individuate dal D.P.C.M. 14.11.1997 "*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*", sulla base della prevalente destinazione d'uso del territorio stesso, dell'effettiva condizione di fruizione del territorio, della situazione topografica esistente e degli indicatori di valutazione rappresentativi delle attività antropiche.

Ad ogni classe corrispondono specifici limiti distinti in valori limite di immissione, valori limite di emissione, valori di qualità e valori di attenzione.

Il Piano di zonizzazione acustica disciplina l'uso e vincola le modalità di sviluppo del territorio, ponendosi, quale obiettivo prioritario, la tutela dal degrado delle zone non inquinate ed il risanamento di quelle ove si riscontrano livelli di rumorosità ambientale non compatibili con il benessere e la salute della popolazione.

Lo stesso R.R. 1/2004 definisce il clima acustico di una determinata area come *la distribuzione nello spazio dei livelli di rumore che la caratterizzano nei tempi di riferimento diurno e notturno*.

L'art. 7, comma 2 della L.R. 8/2002 stabilisce che i Comuni adottano il piano di classificazione acustica garantendo il necessario coordinamento con gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e che qualsiasi modifica di tali strumenti,

---

comporta la preventiva verifica di compatibilità con le previsioni del piano di classificazione acustica e l'eventuale revisione dello stesso.

L'art. 7 , comma 7 del R.R. 1/2004 ribadisce che la classificazione in zone acustiche del territorio comunale, costituisce allegato tecnico al piano urbanistico comunale e sue varianti ed ai piani urbanistici operativi comunali. Inoltre, l'art. 9 del medesimo Regolamento regionale prevede che i Comuni, in seguito alla classificazione acustica, debbano effettuare i rilievi sperimentali necessari per procedere alla verifica della corrispondenza dei livelli di rumore effettivo con le classi individuate nel territorio ("Mappatura acustica") al fine di adottare successivamente il Piano di risanamento acustico di cui all'art. 9 della L.R. 8/2002.

Al fine di ottemperare agli obblighi introdotti dalla normativa vigente in materia di inquinamento acustico (D.P.C.M. 1/03/91, L. 447/95 e successivi decreti di attuazione, D.P.R. n. 142/2004, L.R. 8/02 e relativo R.R. n. 1/2004), con deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 14.07.2008, è stato approvato il Piano di zonizzazione acustica del Comune di Perugia e con determinazione n. 188 del 15.12.2011, la Giunta Comunale ha preso atto che, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 8/2002, è stata realizzata "**Mappatura acustica**" del Comune di Perugia.

Con deliberazione n. 217 del 07.06.2012 la Giunta Comunale ha preso atto degli adempimenti a carico del Comune di Perugia stabiliti dal D.Lgs. 194/2005 e, in particolare, della necessità di elaborare e trasmettere alla Regione Umbria le *mappe acustiche strategiche* degli *agglomerati*, ovvero delle aree urbane, individuate dalle Regioni e costituite da uno o più centri abitati la cui popolazione complessiva è compresa tra 100.000 e 250.000 abitanti. A seguito di apposita convenzione, il CIRIAF – Centro Interuniversitario di Ricerca sull'Inquinamento da Agenti Fisici, nel secondo semestre del 2012, ha elaborato la "**Mappa Acustica Strategica**" del Comune di Perugia.

La variante proposta riguarda una zona in loc. Ponte della Pietra, classificata *Ppra*, di circa 28.000 mq., interposta tra un insediamento *Ir* ed un piccolo nucleo residenziale classificato *B3*. Nella suddetta zona ricade, per circa un terzo dell'intera superficie, il terreno di proprietà della Parrocchia S. Maria della Misericordia la quale ha manifestato, con apposita istanza, l'esigenza di realizzare un nuovo complesso interparrocchiale (costituito da edificio per il culto, canonica e locali per attività pastorali) al fine di ottimizzare lo svolgimento delle proprie attività pastorali. All'interno dello stesso complesso sarà inoltre prevista la realizzazione di un campo da calcetto ed uno spazio giochi attrezzato che potrà essere usufruito dai cittadini del quartiere. L'individuazione della nuova zona per servizi *Spu* consentirà di ricavare adeguati spazi per il culto, per attività aggregative, ricreative e sportive rivolte all'intero quartiere svolgendo anche una significativa finalità sociale nel contesto del medesimo.

Per quanto sopra descritto la variante procede alla riclassificazione del terreno di cui trattasi nei termini rappresentati in narrativa, accompagnata da una disposizione particolare da inserire all'art. 122 del TUNA, tesa a stabilire che il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla realizzazione di un campo da calcetto ed uno spazio giochi attrezzato per bambini usufruibile da tutti i cittadini del quartiere.



Figura 1 - area interessata da variante

## B. VERIFICA DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Ai sensi dell'art. 7, comma 2 della L.R. 8/2002 e dell'art. 7, comma 7 del R.R. 1/2004, è necessario verificare la compatibilità, dal punto di vista acustico, delle modifiche proposte nella variante rispetto compatibilità con le previsioni del piano di classificazione acustica.

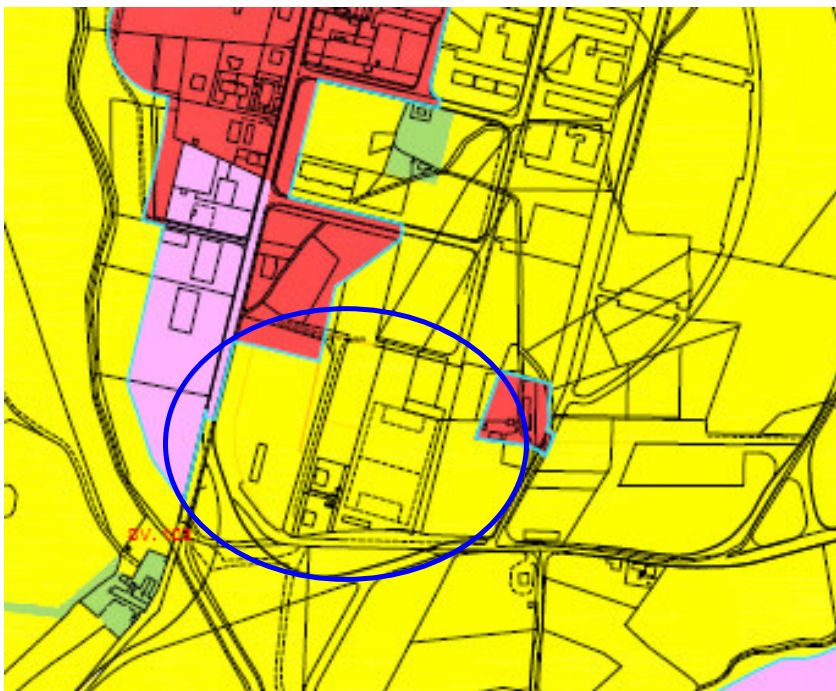


Figura 2 - zonizzazione acustica dell'area di variante

Il Piano di zonizzazione prevede che l'area interessata ricade in classe II con i seguenti valori limite di immissione:

tempo di riferimento	Limite diurno	Limite notturno
<i>II AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</i>	<b>55 LAeq [dB(A)]</b>	<b>45 LAeq [dB(A)]</b>

## **C. CONCLUSIONI**

In linea con quanto stabilito dalla normativa regionale si è proceduto all'analisi della situazione acustica locale, prendendo in considerazione l'attuale classificazione acustica e le nuove destinazioni d'uso previste per le aree interessate dalla variante. Da tale analisi emerge la compatibilità di quest'ultima con la zonizzazione acustica vigente.

**Il tecnico competente  
in acustica ambientale  
(Det. Dir. Reg. Umbria n. 9676 del 29.10.2008)**

*Pamela Ceccarelli*





IL DIRIGENTE  
U. O. URBANISTICA  
(Arch. Franco Marini)



## COMUNE DI PERUGIA

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

### Variante al PRG parte operativa per la riclassificazione di un'area posta in località Ponte della Pietra.

IL DIRIGENTE  
U. O. URBANISTICA  
(Arch. Franco Marini)

Pronunciamento sulle osservazioni

Allegato "A"

**ALLEGATI:**

Prot. 9414 del 17.01.2014 – Nota U.O. Ambiente e Protezione Civile;  
Prot. 14084 del 22.01.2014 – Nota U.O. Ambiente e Protezione Civile;  
Prot. 30222 del 12.02.2014 – Nota U.O. Mobilità e Infrastrutture.



# OSSERVAZIONE

Comune di Perugia

N° Progressivo  data di arrivo  N° Protocollo  Data

Cognome/Nome

## Dati catastali:

Foglio n°  Particella/e n°

## OGGETTO

### Richiesta:

L'osservante in qualità di presidente del gruppo consiliare P.d.C.I., chiede che:

1. venga ampliata la superficie da destinare alla realizzazione del Centro Parrocchiale in Ponte della Pietra, con un incremento di superficie presunta di ulteriori 3000 - 3500 mq, per poter consentire la realizzazione di un impianto di calcio a 11 conforme agli standard di gioco.
2. venga modificata conseguentemente la disposizione particolare introdotta in sede di variante all'art. 122 del TUNA, sostituendo la dicitura "campo da calcetto" con "campo di calcio a undici regolamentare".

### Motivazioni:

- il Consiglio Comunale, nella seduta dell'11 novembre, si è espresso con parere favorevole all'ordine del giorno con il quale si sottolineava la necessità di valutare da parte dell'Amministrazione Comunale le modalità attraverso le quali poteva essere integrato l'atto consiliare di adozione della variante in oggetto, in modo tale che il realizzando centro parrocchiale potesse nel contempo mantenere ciò che nel quartiere di Ponte della Pietra è ad oggi presente in termini di impiantistica deputata alla promozione della pratica sportiva e che costituisce parte integrante delle forme di socializzazione della popolazione residente;
- nello studio di massima per la realizzazione del centro parrocchiale è prevista la realizzazione di spazi attrezzati per bambini e di un impianto per il gioco del calcetto che nei fatti andrebbero a sostituirsi all'attuale campo di calcio.

Destinazione richiesta:  Sup. terr. impegnata (mq):  Volumetria richiesta (mc):

UUT n°:

Destinazione PRG vigente:

**Cartografia:** Parte strutturale   
Parte operativa

Destinazione PRG adottato:

**Normativa:** Parte strutturale   
Parte operativa

## PRONUNCIAMENTO

### Considerato che:

- Relativamente alla richiesta di cui al punto 1, si rileva che l'area interposta tra il campo di calcio e l'insediamento ricettivo "Ir", ha già una destinazione a Parco privato attrezzato "Ppra" che è compatibile con l'eventuale realizzazione di un campo sportivo; l'Amministrazione ha provveduto a contattare i proprietari dell'area sopra descritta per sondare l'eventuale interesse alla cessione della medesima area con esiti negativi;

- I campi polivalenti potranno essere realizzati anche nel comparto "Ppra" situato tra l'area di proprietà della medesima e la zona "Spr(5)" qualora la curia ne acquisisca la proprietà;

Relativamente alla richiesta di cui al punto 2 e all'ordine del giorno del Consiglio Comunale dell'11.11.2013 si fa presente che l'Amministrazione intende acquisire tramite permuta con l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero il campo a 11 di Pila. Tale volontà è stata manifestata nel PAVI 2013 e ribadita con una nota inviata dal Sindaco al suddetto Istituto (prot. n.36524 del 20.02.2014).

### Su tali basi:

- l'attività agonistica della società sportiva A.S.D. Ponte della Pietra, che sarà assicurata sino al giugno 2015 (come da "Protocollo di intenti" e sua integrazione stipulato tra la Parrocchia di Ponte della Pietra e la società medesima) nel campo sportivo esistente, potrà essere svolta sia nel campo di Pila (che diventerà di proprietà comunale), sia nel nuovo campo di calcio a 7 (per il settore giovanile) che la curia si è impegnata a mettere a disposizione.

L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA circa la possibilità di realizzare parte degli impianti del complesso sportivo nella limitrofa zona "Ppra", utilizzabili anche dai cittadini del quartiere.

**ESITO:** Accolta  Parzialmente accolta  Respinta



# Comune di Perugia OSSERVAZIONE

N° Progressivo	<input type="text" value="2"/>	data di arrivo	<input type="text" value="18/12/2013"/>	N° Protocollo	<input type="text" value="230227"/>	Data	<input type="text" value="18/12/2013"/>
Cognome/Nome	<input type="text" value="Sciurpa Daniele"/>						
<b>Dati catastali:</b>							
Foglio n°	<input type="text"/>	Particella/e n	<input type="text"/>				

## OGGETTO

### Richiesta:

L'osservante in qualità di presidente del comitato "il campo da calcio non si tocca" chiede:

- che venga stralciata la zona Spu\* individuata dalla variante in oggetto, ripristinando la precedente classificazione a zona Ppra e la relativa modifica del TUNA all'art. 122.

- di ripristinare altresì la prescrizione contenuta nella scheda Ac.fi. 4 relativa alla destinazione d'uso per la chiesa recependo le indicazioni planimetriche contenute nella nuova proposta presentata al Comune dalla proprietà con prot. n. 218517 del 2.12.2013, nonché il punto 1 di cui alla disposizione particolare riservata all'area che concede la realizzazione, con permesso diretto, della chiesa medesima.

### Motivazioni:

- Si considera la proposta sopra citata (in quanto condivisibili i contenuti espressi nella stessa) risolutiva in ordine al mantenimento del campo sportivo ubicato nella proprietà della parrocchia;

- l'impianto sportivo di cui trattasi, ritenuto parte della storia collettiva del quartiere e dell'intera città, rappresenta un punto di aggregazione e sportivo fondamentale; ciò è ribadito dall'Ordine del Giorno approvato durante la seduta consiliare relativa all'adozione della variante ove viene rimarcata, peraltro, l'importanza storica e sociale rappresentata da detto impianto;

- l'approvazione della variante comporterebbe un aggravio dal punto di vista dell'aumento di traffico veicolare che determinerebbe il congestionamento dello snodo viario (realizzato nel 2011 dalla Provincia di Perugia) limitrofo;

- la previsione di variante è interessata, per circa il 60-70%, dalla fascia fluviale di tipo A come desunto dalla cartografia dei vincoli tav. A4\_1 "Rischio ambientale", ove è vietata ogni forma di nuova costruzione;

- l'introduzione della nuova Spu, aumenta la capacità volumetrica della zona di Ponte della Pietra determinandone un disequilibrio in termini funzionali e volumetrici; ciò appare in contrasto con lo spirito della terza variante al PRG il cui contenuto riguarda, come descritto nella relazione allegata, limitate modifichedelles aree edificabili senza alcun incremento volumetrico.

Destinazione richiesta  Sup. terr. impegnata (mq):  Volumetria richiesta (mc):

UUT n°:

Destinazione PRG vigente:

**Cartografia:** Parte strutturale   
Parte operativa

Destinazione PRG adottato:

alfapiano

**Normativa:** Parte strutturale   
Parte operativa

## PRONUNCIAMENTO



Rilevato che:

- La proposta di variante non è stata promossa "motu proprio" dal Comune, ma su specifica richiesta della Parrocchia; il che indica una oggettiva difficoltà nel realizzare la chiesa nella zona Spu dell'Acfi 4, perché non si è consolidato un accordo tra le parti. Leggendo anche la replica presentata dalla Parrocchia, emerge un profondo conflitto tra proprietà e quest'ultima, che esclude ogni possibilità di accordo e quindi la non intenzione di procedere alla realizzazione dell'intervento nell'area destinata a chiesa nella Acfi 4.

- La modifica inerente l'eliminazione della "esclusiva" destinazione a Chiesa dell'area Spu ricadente nell'ambito dell'Ac.fi.4, amplia notevolmente le possibilità di insediamento di servizi pubblici nella zona, senza per altro impedire la realizzazione della chiesa che ricade tra gli interventi compatibili con la zona Spu medesima. Alla luce di ciò pertanto è da ritenere che l'Acfi 4 non sia snaturata in quanto vengono ampliate le possibilità di insediamento di servizi pubblici senza impedire la localizzazione della chiesa.

- Si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha facilitato l'insediamento della chiesa nella Acfi 4 (tanto da approvare una variante in data 22.10.2012) recependo una specifica richiesta presentata dalla proprietà, finalizzata all'individuazione di una diversa localizzazione della zona Spu. Evidentemente, nel tempo, è venuto meno l'accordo tra le parti; a questo punto sembra ovvio che cadano i presupposti per la realizzazione dell'edificio ecclesiale nell'area prevista nella zona Acfi medesima.

- In merito alla proposta inoltrata da Simp, si rimanda alla replica della Parrocchia, la cui opinione nella vicenda, essendo soggetto attivo nella realizzazione della chiesa, deve essere ovviamente tenuto in considerazione.

- Per quanto riguarda il tema della viabilità l'area di cui trattasi fronteggia un nodo viario che allo stato attuale è ritenuto pienamente risolto attraverso la recente realizzazione della rotonda stradale e delle sistemazioni al contorno (cfr. il parere della U.O. Mobilità e Infrastrutture prot. 30222 del 12/02/2014, allegato in copia); detta rotonda oltre a garantire sicurezza a tutte le manovre che interessano il nodo, garantisce ampi margini di capacità residua per i flussi di traffico che la riguardano.

- Relativamente al tema dell'accessibilità al nuovo comparto Spu\*, la stessa è garantita sia per ciò che riguarda i flussi provenienti dalla città, attraverso via Chiusi, sia per quelli extraurbani, attraverso l'utilizzo della rotonda ed il suo by-pass da strada S.Vetturino (cfr. il parere della U.O. Mobilità e Infrastrutture prot. 30222 del 12/02/2014).

- Per quanto riguarda l'esondabilità dell'area si rimanda al parere, allegato in copia, della U.O. Ambiente e Protezione Civile (prot. 14084 del 22/01/2014), il quale chiarisce che secondo il PAI bis oggi vigente, l'area Spu\* è interessata in parte da esondabilità di fascia "B", parte in fascia "C" ed in parte non esondabile.

- Il Comune non ha rinunciato al ruolo di governo del territorio. Quello che è certo è che l'Amministrazione non può imporre alla Parrocchia di insediare una nuova chiesa in un terreno di proprietà altrui.

Per le motivazioni sopra espresse, pertanto, l'osservazione è RESPINTA.

Conseguentemente viene confermata la zona Spu\* proposta in sede di variante in ragione, visto anche il richiamato parere della U.O. Ambiente e Protezione Civile, del presupposto del tutto evidente che secondo il Piano di assetto idraulico in vigore, l'area oggetto della variante è in parte interessata da esondabilità di tipo B (tempi di ritorno 200 anni), in parte da esondabilità di tipo C (tempi di ritorno 500 anni), ed in parte non esondabile.

Contestualmente, anche sulla base di quanto indicato nella replica della parrocchia, si prescrive che la volumetria dovrà essere concentrata al di fuori della fascia "B"; in caso di dismissione del campo da calcio ad 11 esistente, l'obbligo di realizzazione di un impianto sportivo di esercizio aperto al pubblico, comprensivo obbligatoriamente di un campo da calcio a 7 (utilizzabile anche dalla società sportiva A.S.D. Ponte della Pietra per lo svolgimento dell'attività agonistica come espresso, in riferimento all'ordine del giorno del Consiglio Comunale, nel pronunciamento dell'osservazione 1).

A tal fine possono essere utilizzati anche i comparti limitrofi destinati a Ppra. E' fatto altresì obbligo del mantenimento degli spogliatoi e dei parcheggi esistenti.

**ESITO:**

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta





# OSSERVAZIONE

Comune di Perugia

N° Progressivo  data di arrivo  N° Protocollo  Data

Cognome/Nome

## Dati catastali:

Foglio n°  Particella/e n°

## OGGETTO

### Richiesta:

L'osservante chiede il ripristino della cartografia di PRG ante adozione della variante in oggetto, relativamente all'area dell'impianto sportivo di Ponte della Pietra, con il mantenimento della previsione per la realizzazione del complesso parrocchiale all'interno dell'area Ac.fi. 4.

### Motivazioni:

- Il sito previsto dalla variante adottata per la costruzione della Chiesa è attualmente destinato a zona Ppra, di cui all'art. 125 del TUNA, ed effettivamente occupato da un impianto sportivo a carattere territoriale, regolarmente omologato per campionati di tipo dilettantistico, strutturato con attrezzature (spogliatoi, spazi per gli spettatori e parcheggi) di ingente valore economico la cui demolizione comporterebbe una perdita inaccettabile per la collettività;
- l'attrezzatura sportiva esistente è caratterizzata, oltre che da un grande valore economico, da una forte valenza sociale, in quanto da tempo vi operano alcune società sportive (ospitate) costituendo centri di aggregazione sociale che con la formazione di atleti rappresentano possibili fattori di orientamento per la crescita giovanile;
- la prevista eliminazione del polo sportivo di cui trattasi a favore del nuovo complesso religioso è ritenuta dalla società locale inaccettabile perché ritiene cosa diversa un polo sportivo, vero e proprio, da un campo di calcetto con area gioco attrezzata pertinenziale ad un Centro Parrocchiale, per la profonda differenza tra i tipi di utenza interessata;
- la realizzazione del campetto da calcio a cinque associata ad un'area giochi, che fa dell'azione e del clamore una sua prerogativa essenziale, contrasta con l'attività della chiesa che istituzionalmente richiede invece silenzio e raccoglimento; è ritenuto pertanto che entrambe le attività necessitino di spazi propri e ben distinti;
- è altresì ritenuto insufficiente quanto disposto dal Consiglio Comunale di "presentare un'integrazione al PRG entro i termini di legge, ove si individui un'area alternativa deputata ad ospitare l'impianto sportivo, specifico per il gioco del calcio" in quanto non accompagnata da un impegno di spesa da parte del Comune stesso.

Destinazione richiesta:  Sup. terr. impegnata (mq):  Volumetria richiesta (mc):

UUT n°:

Destinazione PRG vigente:

**Cartografia:** Parte strutturale   
Parte operativa

Destinazione PRG adottato:

**Normativa:** Parte strutturale   
Parte operativa

## PRONUNCIAMENTO

### Rilevato che:

- Il soggetto attivo per la realizzazione della chiesa è la parrocchia la quale ha chiesto, su un'area di proprietà, una variante all'Amministrazione Comunale;
  - a fronte dell'importante funzione sociale che il campo sportivo svolge, la variante in oggetto riguarda comunque l'insediamento di un altro servizio pubblico corredato da una serie di impianti sportivi (si veda nella replica le funzioni sociali svolte dalla Parrocchia);
  - relativamente al contrasto generato dalla convivenza delle strutture ludiche (campo di calcetto e area giochi) con l'attività della Chiesa, gli spazi per lo sport, com'è noto, sono ritenuti parte integrante delle parrocchie e quindi non di disturbo per l'attività pastorale;
- pertanto, tenuto conto anche di quanto riportato nella replica della Diocesi, l'osservazione è RESPINTA secondo le modalità espresse nel pronunciamento dell'osservazione n.2.



# OSSERVAZIONE

Comune di Perugia

N° Progressivo	<input type="text" value="4"/>	data di arrivo	<input type="text" value="18/12/2013"/>	N° Protocollo	<input type="text" value="230241"/>	Data	<input type="text" value="18/12/2013"/>
Cognome/Nome	<input type="text" value="Nardi Amelio"/>						
<b>Dati catastali:</b>							
Foglio n°	<input type="text"/>	Particella/e n°	<input type="text"/>				

## OGGETTO

### Richiesta:

L'osservante in qualità di cittadino fruitore dei servizi legati all'impianto sportivo di Ponte della Pietra, chiede che la posizione dell'area destinata alla costruzione della Chiesa venga mantenuta così come previsto dal vigente PRG, cioè all'interno del comparto Ac.fi 4 - Ponte della Pietra e che vengano annullate le modifiche allo stesso PRG conseguenti a tale variazione contenute nella variante adottata.

### Motivazioni:

- la variante in oggetto ha deciso di spostare il sito destinato alla costruzione della Chiesa su un'area attualmente occupata da un polo sportivo a carattere territoriale di interesse sovralocale;
- il nuovo sito di destinazione ha il fronte di accesso a contatto con la strada di San Vetturino - Ponte della Pietra caratterizzata da intenso traffico veicolare;
- lo svincolo viario recentemente realizzato antistante la suddetta area non consente, o quanto meno lo rende difficoltoso, l'accesso alla stessa sia per chi proviene da Ponte della Pietra che da via Settevalli, determinando una situazione incompatibile con le esigenze di accessibilità che dovrebbe avere il polo religioso in progetto;
- detto polo verrebbe a trovarsi in posizione marginale rispetto all'abitato interessato, penalizzando la mobilità pedonale favorendo il ricorso a quella veicolare che si riverserebbe sulla già trafficata strada di San Vetturino - Ponte della Pietra; tale problematica appare ridotta nel caso dell'area individuata dal PRG vigente, cioè all'interno dell'Ac.fi.4, in quanto maggiormente baricentrica rispetto ai principali insediamenti della zona;
- la nuova area individuata verrebbe a trovarsi in eccessiva prossimità con la Chiesa di Ponte della Pietra esistente, incidendo negativamente sulle pur piccole potenzialità di accoglienza della stessa; quella invece interna all'Ac.fi.4 è ritenuta più idonea a qualificare il territorio d'ambito perché costituirebbe un'utile cerniera tra il quartiere di edilizia economica e popolare posta a valle e l'ampia fascia posta a monte caratterizzata da un'edilizia a bassa densità, evitando perciò "fenomeni di separazione e vuoto" degli insediamenti sopra descritti.

Destinazione richiesta:  Sup. terr. impegnata (mq):  Volumetria richiesta (mc):

UUT n°:	<input type="text"/>	Destinazione PRG vigente:	<input type="text"/>
Cartografia:	Parte strutturale <input type="checkbox"/>	Destinazione PRG adottato:	<input type="text" value="alfapiano"/>
	Parte operativa <input type="checkbox"/>		
Normativa:	Parte strutturale <input type="checkbox"/>		
	Parte operativa <input type="checkbox"/>		

## PRONUNCIAMENTO

### Rilevato che:

- Il soggetto attivo per la realizzazione della chiesa è la parrocchia la quale ha chiesto, su un'area di proprietà, una variante all'Amministrazione Comunale;
  - come specificato nella replica, la parrocchia non ha alcuna intenzione di insediarsi nell'area Spu individuata all'interno dell'Ac.fi.4;
  - per quanto concerne la posizione della zona Spu\* proposta dalla variante in oggetto, che secondo l'osservante è ritenuta non idonea, si evidenzia che essa è situata nei pressi di un popoloso quartiere e dallo stesso raggiungibile a piedi; inoltre risulta servita da una importante viabilità comunale e dotata di una adeguata area per parcheggi (cfr. il parere della U.O. Mobilità e Infrastrutture prot. 30222 del 12/02/2014, allegato in copia);
- pertanto, tenuto conto anche di quanto riportato nella replica della Diocesi, l'osservazione è RESPINTA secondo le modalità espresse nel pronunciamento dell'osservazione n.2.



- Comune di Perugia -  
**OSSERVAZIONE**

N° Progressivo  data di arrivo  N° Protocollo  Data

Cognome/Nome

**Dati catastali:**

Foglio n°  Particella/e n

**OGGETTO**

**Richiesta:**

L'osservante in qualità di legale incaricato dal Geom. Giombini Leonardo, presidente della società S.IM.P. S.r.l. chiede:

- di non procedere all'approvazione della variante al PRG tesa alla riqualificazione da zona Ppra a zona Spu in loc. Ponte della Pietra, in quanto comporterebbe grave minaccia di danno ambientale per l'intera collettività;

- che l'area destinata alla Chiesa ed al complesso interparrocchiale venga mantenuta nella posizione individuata dal vigente PRG, ossia all'interno del comparto Ac.fi.4.

**Motivazioni:**

- La prevista costruzione del nuovo Complesso Interparrocchiale ricadrebbe in un'area, dal punto di vista urbanistico, vincolata come "Fascia Fluviale A" di cui all'art. 28 del P.A.I., come si evince dallo stralcio dell'"Allegato A4\_1 - Rischio Ambientale";

- ciò risulta del tutto incompatibile con quanto disposto dal sopra citato articolo, vista la finalità perseguita dalla norma stessa tesa a garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, non ammettendo fra quelli previsti, interventi di nuova costruzione;

- la variante di cui alla D.C.C. 107/2013 è affetta da violazione di legge ed in particolare da violazione dell'art. 28 del P.A.I. in relazione all'art.3, comma 1, lett."c" del D.P.R. 380/2001 stante il vincolo di assoluta inedificabilità per nuove costruzioni data la presenza nel sito della "Fascia Fluviale A" del P.A.I.;

- ove fosse possibile addivenire ad una messa in sicurezza dell'area in questione, gli interventi necessari comporterebbero ingenti oneri che sarebbero destinati a gravare sull'intera collettività;

- la variante è carente sotto il profilo della ragionevolezza e manifestamente contraddittoria rispetto a quella approvata con D.C.C. 98/2012 perché consentirebbe l'insediamento del nuovo complesso interparrocchiale a soli 300 metri di distanza dall'area già individuata dal vigente PRG ossia all'interno dell'Ac.fi. 4; difetta altresì di motivazione, di istruttoria e viola i principi generali in materia di pianificazione urbanistica poiché del tutto priva di una circostanziata motivazione sulle particolari ragioni di pubblico interesse che la giustificano;

- sempre tale variante viola, ai danni di S.IM.P., il principio dell'affidamento poiché il Comune (stante la variante approvata di cui alla D.C.C. 98/2012) non potrebbe adottare una variante che modifichi le previsioni in vigore su un'area limitrofa ed ai fini dell'insediamento del medesimo complesso, senza una congrua comparazione degli interessi in conflitto ed una circostanziata motivazione sulle particolari ragioni di pubblico interesse che giustificano la variante;

- incomprensibile ed immotivato appare infine il parere favorevole espresso ai fini della variante al PRG dall'ufficio urbanistica preposto, nonostante il contrasto con la norma del PAI descritta in narrativa.

Destinazione richiesta  Sup. terr. impegnata (mq):  Volumetria richiesta (mc):

UUT n°:

Destinazione PRG vigente:

**Cartografia:** Parte strutturale   
Parte operativa

Destinazione PRG adottato:

**Normativa:** Parte strutturale   
Parte operativa

**PRONUNCIAMENTO**



Rilevato che:

- Con riferimento alla esondabilità dell'area si rimanda al parere della UO Ambiente, in cui si evince chiaramente che nell'area è attualmente vigente il cosiddetto PAI bis definitivamente approvato il 10/4/2013.

- L'area è parzialmente ricadente in fascia B secondo il vigente PAI. Fermo restando che l'edificazione è subordinata alla messa in sicurezza dell'area, come ulteriore elemento di tutela si propone di inserire una norma particolare in cui si prescrive che la realizzazione della volumetria ammessa nell'area Spu\* deve essere realizzata al di fuori della fascia esondabile B (come per altro proposto nella replica). La messa in sicurezza dell'area, se l'amministrazione non reperirà le risorse necessarie, dovrà essere assicurata dalla parrocchia in sede di rilascio del permesso di costruire.

- La messa in sicurezza dell'area non riguarda la sola proprietà della chiesa ma numerosi manufatti presenti nell'area. Sarebbe quindi più che giustificato un intervento pubblico per la messa in sicurezza di un'ampia porzione di territorio edificato. Si ribadisce che la parrocchia non intende insediarsi nell'Acfi 4 (vedi replica)

- Non vi è alcuna contraddizione con la variante n.98 del 2012, che era stata richiesta dalla proprietà SIMP e che presupponeva un accordo tra le parti che l'Amministrazione ha agevolato con la variante. Venendo meno la volontà della Diocesi di insediarsi nella Acfi 4 è del tutto coerente reperire un sito alternativo per il posizionamento della chiesa. La volontà di non insediarsi nell'area dell'Acfi 4 è ampiamente spiegato nella replica a cui si rimanda.

- E' superfluo ribadire che la variante è stata proposta dalla Parrocchia di Ponte della Pietra soggetto attivo nella realizzazione della chiesa. Su tali presupposti e sulla base dei contenuti della replica alle osservazioni, è evidente che non vi sono le condizioni per dare attuazione alla previsione della destinazione a "chiesa" contenuta nell'Acfi 4. Su tale assunto e ritenendo la realizzazione del complesso interparrocchiale, corredato da adeguate attrezzature sportive, un'opera di pubblico interesse l'Amministrazione ha deciso di accogliere l'istanza della Parrocchia.

- Relativamente al principio di affidamento " qualificato" non vi è alcuna lesione in quanto:

1. la variante non conferisce una nuova destinazione all'area di proprietà che rimane Spu con tutte le relative destinazioni d'uso ammesse (fra cui la chiesa) dalla norma di riferimento;

2. non ricorre alcuna delle fattispecie individuate come tipiche dalla consolidata giurisprudenza (pregresse convenzioni di lottizzazione, accordi di diritto privato intercorso con il Comune, giudicati di annullamento, ecc.).

- Relativamente all'ultimo punto dell'osservazione si rimanda a quanto espresso nel parere della U.O. Ambiente e Protezione Civile.

Anche in relazione a quanto riportato nella replica della Diocesi, l'osservazione è RESPINTA secondo le modalità espresse nel pronunciamento dell'osservazione n.2.

**ESITO:**

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta





# OSSERVAZIONE

Comune di Perugia

N° Progressivo  data di arrivo  N° Protocollo  Data Cognome/Nome **Dati catastali:**Foglio n°  Particella/e n 

## OGGETTO

**Richiesta:**

La società osservante chiede l'annullamento della prevista zona Spu\* in loc. Ponte della Pietra, riconducendo a quanto già indicato nella zona Ac.fi. 4 dal vigente PRG.

**Motivazioni:**

La variante in parola, prevedendo l'edificazione del nuovo complesso interparrocchiale, non rispetta la normativa vigente in tema di rischio idraulico mentre, per contro, la zona Ac.fi.4 esprime condizioni di assoluta sicurezza idraulica.

Destinazione richiesta Sup. terr. impegnata (mq): Volumetria richiesta (mc): UUT n°: Destinazione PRG vigente: **Cartografia:**Parte strutturale Parte operativa Destinazione PRG adottato: **Normativa:**Parte strutturale Parte operativa 

## PRONUNCIAMENTO

**Considerato che:**

- La presente variante è stata stralciata dal resto della terza variante su istanza di numerosi Consiglieri comunali ed è quindi da considerare, dal punto di vista procedurale, del tutto autonoma. E' in sostanza una variante alla parte operativa del PRG per la trasformazione di un'area dalla destinazione Ppra a destinazione Spu.

- Si evidenzia che l'area SPU rientra tra le dotazioni territoriali (aree a servizi) che il PRG deve garantire in relazione alla popolazione insediabile. Le aree Ppra sono, per contro, aree edificabili di natura privata che non rientrano tra le dotazioni territoriali. Con la previsione dell'area SPU in luogo di un'area Ppra, da un punto di vista "della contabilità urbanistica", si profila un incremento degli standards di legge, che come noto nel dimensionamento complessivo di un PRG non vengono conteggiati come aree edificabili. Sono infatti aree a servizio delle aree edificate ed edificabili che non ha alcun senso considerare come edificabili. In tal senso la accezione della variante "senza incremento di edificabilità" riguarda il non incremento di edificabilità di natura residenziale o produttiva. Fermo restando quanto affermato nel punto precedente, l'incremento delle aree per dotazioni territoriali rientra pienamente nello spirito della variante.

Tuttavia anche per effetto della iniziativa del Consiglio Comunale, è da ritenere che la variante in oggetto riguarda esclusivamente la trasformazione di un'area da zona Ppra a zona Spu; anche se si volesse, erroneamente, assegnare la dizione di edificabilità ad un'area Spu (si ricorda che per le aree Spu non è previsto il pagamento dell'IMU), la variante sarebbe comunque afferente alla parte operativa del PRG la cui adozione è nelle piena facoltà della Amministrazione Comunale.

Sul tema della esondabilità si rimanda al parere espresso dalla U.O. Ambiente e Protezione Civile; inoltre si rimanda anche alla replica della Parrocchia. Per quanto sopra descritto e riportato l'osservazione è RESPINTA.

**ESITO:**Accolta Parzialmente accolta Respinta



# OSSERVAZIONE

Comune di Perugia

N° Progressivo  data di arrivo  N° Protocollo  Data

Cognome/Nome

**Dati catastali:**

Foglio n°  Particella/e n°

## OGGETTO

### Richiesta:

La società osservante chiede:

- per quanto riguarda l'area Spu individuata all'interno dell'Ac.fi.4, che venga ripristinata anche la possibilità di realizzare il Complesso Religioso, annullando conseguentemente la riclassificazione da area Ppra ad area Spu\* del complesso sportivo di Ponte della Pietra esistente;
- che sia recepita la proposta progettuale allegata, redatta nel rispetto di quanto la sottoscritta società ha consegnato al Comune di Perugia con prot. n° 218517 del 2.12.2013, approvando la nuova scheda Ac.fi.4 ed il nuovo stralcio planimetrico di PRG parte operativa;
- che venga ripristinato il punto 7 recante la dicitura "Edificio con destinazione residenziale (indicato con asterisco), nelle prescrizioni particolari relative all'Ac.fi.4, all'interno dell'art. 60 del TUNA in variante.

### Motivazioni:

Ciò viene richiesto tenuto conto che:

- nell'area ove è prevista la costruzione della Chiesa dovranno essere realizzate anche le infrastrutture di servizio per le attività integrative del complesso religioso nonché quelle di pertinenza per verde e parcheggi di servizio;
- le aree per servizi e standard, per motivi di sicurezza, dovranno essere in rapporto diretto con gli edifici e quindi inglobate nell'area ove è prevista la realizzazione del complesso religioso;
- il vigente PRG prevede già nel comparto Ac.fi.4 un'area a parcheggio in prossimità dell'area Spu che assurge al ruolo di dotazione di standard urbanistico per la stessa;
- l'area Spu destinata al complesso religioso ha necessità di una superficie maggiore rispetto a quella attualmente prevista dal vigente PRG nell'ambito del comparto Ac.fi.4; da qui scaturisce la proposta progettuale richiamata al fine di promuovere una nuova impostazione planimetrica relativa all'area Spu per consentire la fruizione di più adeguati spazi;
- nel testo del TUNA in variante adottato risulta assente, senza che ciò sia motivato nella relazione allegata alla variante, il punto 7 recante la dicitura "Edificio con destinazione residenziale (indicato con asterisco), introdotto in sede di approvazione della precedente variante urbanistica di cui alla D.C.C. n°98/2012.

Destinazione richiesta:  Sup. terr. impegnata (mq):  Volumetria richiesta (mc):

UUT n°:

Destinazione PRG vigente:

**Cartografia:** Parte strutturale   
Parte operativa

Destinazione PRG adottato:

**Normativa:** Parte strutturale   
Parte operativa

## PRONUNCIAMENTO



Rilevato che:

- La risposta alla osservazione è contenuta nella replica della diocesi, il cui consenso è fondamentale per la realizzazione del complesso interparrocchiale.

- La destinazione Spu assegnata alla zona presente nell'ambito dell'area Acfi4, contiene anche la possibilità di fare la chiesa, per cui non vi è la necessità di ripristinare la "unica" ed "esclusiva" destinazione precedente.

- Relativamente alla proposta progettuale espressa al secondo punto della osservazione, facendo particolare riferimento alla soluzione inerente la deviazione del fosso, occorre rilevare che, tenuto conto del parere dell'U.O. Ambiente e Protezione Civile (prot. n. 9414 del 17/01/2014), non solo risulta insufficiente per la mancanza di indicazioni inerenti l'effettivo ingombro dell'alveo e delle sue fasce di rispetto previste dal R.D. 523/04 e s.m.i., ma risulta tecnicamente complessa per il fatto che la creazione di angoli a 90° comporta un incremento della pericolosità idraulica per l'innaturale tracciato proposto. Visto inoltre il venir meno l'interesse del soggetto promotore dell'intervento si ritiene di non accogliere la proposta.

Pertanto l'osservazione è RESPINTA per i motivi sopra descritti.

Relativamente alla richiesta di ripristino del punto 7 recante la dicitura "Edificio con destinazione residenziale (indicato con asterisco) nelle prescrizioni particolari relative all'Ac.fi.4, occorre precisare che il TUNA vigente già indica nella prescrizione particolare contenuta all'interno dell'art. 60 il punto di cui trattasi; tuttavia il rilievo mosso consente di ovviare alla mancanza segnalata, generata nel momento della trascrizione del TUNA oggetto di variante, tale da farlo quindi ritenere attribuibile ad un mero errore materiale.

Contestualmente si procede altresì alla rettifica del punto 1 inerente la prescrizione particolare per l'Ac.fi. 4 oggetto di variante, in cui viene esplicitata la dizione "Area a servizi SPU" in sostituzione di quella afferente la destinazione "esclusiva" della Chiesa con relativi annessi parrocchiali (in area Spu), al fine di conservare (perché non oggetto di variante) l'obbligo di garantire il corretto deflusso delle acque superficiali senza intubamento del fosso Bagnoli.

**ESITO:**

Accolta

Parzialmente accolta

Respinta



N° Progressivo  data di arrivo  N° Protocollo  Data Cognome/Nome **Dati catastali:**Foglio n°  Particella/e n° **OGGETTO**Richiesta:  
Vedi ALLEGATO "1" e "2"  
Motivazioni:Destinazione richiesta:  Sup. terr. impegnata (mq):  Volumetria richiesta (mc): 

UUT n°: <input type="text"/>	Destinazione PRG vigente: <input type="text"/>
<b>Cartografia:</b> Parte strutturale <input type="checkbox"/> Parte operativa <input type="checkbox"/>	Destinazione PRG adottato: <input type="text" value="alfapiano"/>
<b>Normativa:</b> Parte strutturale <input type="checkbox"/> Parte operativa <input type="checkbox"/>	

**PRONUNCIAMENTO**

Nella replica (e relativa integrazione) prodotta, i rappresentanti della Parrocchia manifestano gli interessi e la volontà volti alla conferma della nuova zona Spu\* proposta in sede di variante, rispondendo puntualmente alle osservazioni presentate, fermo restando il rispetto dei vincoli del PAI e dell'art. 141 del TUNA, come esplicitamente riportato nella stessa replica. In particolare si afferma tra l'altro che "la proprietà realizzerà il Complesso Interparrocchiale al di fuori della fascia "A" (di fatto fascia "B" nel PAI bis vigente approvato con DPCM del 10/04/2013 poi pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n°188 del 13/08/2013) e nel rispetto di quanto stabilito all'art. 141 di seguito riportato: - "Nei casi in cui il perimetro delle suddette fasce di rispetto interessi parzialmente comparti edificabili in fase di attuazione, le relative possibilità edificatorie, attribuibili all'intero comparto, possono essere utilizzate nelle aree poste al di fuori del limite di esondabilità ma comunque interne allo stesso comparto".

E' peraltro del tutto evidente che la riproposizione delle previsioni del vigente PRG non agevolerebbe in alcun modo la realizzazione del complesso interparrocchiale nell'area ad esso destinato nella zona Acfi 4, in quanto la stessa parrocchia definisce le intenzioni della proprietà "come manifestazione di un intervento meramente speculativo, in relazione all'utilizzo di un'area evidentemente fuori mercato". Un conflitto tra le parti, che appare insanabile.

Si evidenzia che i contenuti della replica sono stati di rilevante supporto per la valutazione delle osservazioni e per la formulazione delle proposte definitive della variante.

Si ritiene accoglibile la richiesta di ampliare la zona Spu\* fino a comprendere il terreno (identificato al fg.283 - part. 423 e 425) di superficie pari a circa 290 mq., classificato dal vigente PRG come viabilità in quanto afferente la proprietà della Parrocchia ed in considerazione della circostanza che detta previsione viaria risulta di difficile realizzazione per il dislivello presente lungo il confine tra la proprietà ecclesiale e quella sovrastante, già edificata nell'ambito dell'ex zona Peep.

La replica è ACCOLTA tenuto conto di quanto espresso con i pronunciamenti sulle osservazioni n.1-2-3-4-5-6-7.

**ESITO:** Accolta  Parzialmente accolta  Respinta







## **COMUNE DI PERUGIA**

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

**Variante al PRG parte operativa  
per la riclassificazione di un'area posta in località  
Ponte della Pietra.**

Pronunciamento sulle osservazioni

Allegato "1" e "2"





AL SINDACO DEL  
COMUNE DI PERUGIA  
U.O. Urbanistica

OGGETTO: REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA VARIANTE AL P.R.G., PARTE OPERATIVA D.C.C. N° 107 DEL 2013 – RICLASSIFICAZIONE DI UN'AREA DI PROPRIETÀ DELLA PARROCCHIA SANTA MARIA DELLA MISERICORDIA, POSTA IN LOCALITÀ PONTE DELLA PIETRA, DA ZONA PPRA A ZONA SPU – (RICONFIGURAZIONE DI AREE A STANDARD E PER INFRASTRUTTURE )

I sottoscritti Mons. Giuseppe Gioia e Don Fabrizio Crocioni, rispettivamente parroci delle Parrocchie di Prepo, Ponte della Pietra e San Faustino, conformemente all'art. 13 comma 5 della L.R. 11/05 e s.m.i., con la presente intendono replicare alle osservazioni presentate entro i termini di legge alla D.C.C. n°107 del 11/11/2013 di cui all'oggetto.

Premesso che:

- la riclassificazione dell'area di cui all'oggetto è stata adottata con D.C.C. n° 107 del 2013 "Terza variante al P.R.G., parte operativa, per limitate modifiche delle aree edificabili e delle aree a standard e di alcuni articoli del T.U.N.A. senza incremento di edificabilità" relativa a tutto il territorio comunale;
- la medesima D.C.C. n° 107 comprende anche l'emendamento sulla immediata esecutività del provvedimento relativo al punto 3.12 (riclassificazione di un'area di proprietà della parrocchia Santa Maria della Misericordia, posta in località Ponte della Pietra, da zona PPRA a zona SPU\*);
- l'emendamento sopra citato configura l'intervento relativo alla realizzazione del Complesso Interparrocchiale quale opera di pubblica utilità ed interesse pubblico e come tale stabilisce che lo stesso può usufruire di quanto previsto al comma 4 art. 18 della L.R.11/05 e s.m.i. ;
- la riclassificazione dell'area in oggetto viene espressamente definita nella D.C.C. n° 107 del 2013 all'interno della tipologia di "Riconfigurazione di aree a standard e infrastrutture";

Premesso altresì che la realizzazione del Complesso Interparrocchiale è ricompreso all'interno delle opere di urbanizzazione secondaria e come tale è un bene della e per la collettività, come anche riconosciuto dall'emendamento sopra richiamato.

Tutto ciò premesso ai fini di addivenire all'approvazione della variante si procede alla replica di tutte le osservazioni presentate nei termini di legge alla D.C.C. n° 107/2013:

**1. In riferimento all'osservazione presentata dall'avvocato Michele Antognoni** su mandato del Geom. Giombini Leonardo, Presidente del Consiglio di amministrazione della Soc. S.IM.P. s.r.l. si rileva che:

- Relativamente al 1° punto della premessa, si fa notare che l'"Allegato A4\_1 Rischio Ambientale", allegato all'osservazione in oggetto, riporta la cartografia relativa allo studio conoscitivo inviato con Determinazione dirigenziale n° 8178 del 18/10/2012 dalla Regione all'Autorità di Bacino del Fiume Tevere la quale ad oggi non ha ancora preso in carico tale studio.
- Relativamente al 2° punto della premessa, si evidenzia che gli studi idraulici sul torrente Genna, realizzati dal C.N.R.-I.R.P.I. e risalenti al novembre 2011, non contemplano l'effettivo stato dei luoghi anche a seguito dei lavori effettivamente realizzati per la costruzione dell'edificio commerciale — direzionale sulla zona classificata dal vigente P.R.G. come Ds e delle nuove

opere edili previste nella Spr n° 72 (quali edifici e rialzamento della viabilità) con le relative opere atte alla riduzione del rischio idraulico di esondabilità dell'intera area a valle. A conferma di quanto sopra detto, si rileva che il Comune ha già dato incarico al C.N.R.- I.R.P.I., con D.C.C. n°331 del 2013, di effettuare nuovi studi idraulici per l'intera area attraversata dal torrente Genna, dal cimitero di Ponte della Pietra alla rotatoria posta davanti al Santuario Santa Maria della Misericordia, il cui onere è già stato coperto grazie anche all'apporto dei privati interessati all'opera.

- In riferimento al punto 1 si rileva che la trasformazione della zona da PPRA in SPU in alcun modo esonera la proprietà dall'ottemperanza alle norme del PAI o all'art. 141 del T.U.N.A. e quindi, la proprietà stessa realizzerà il Complesso Interparrocchiale al di fuori della fascia A, e nel rispetto di quanto stabilito sempre all'art. 141 *“Nei casi in cui il perimetro delle suddette fasce di rispetto interessi parzialmente comparti edificabili in fase di attuazione, le relative possibilità edificatorie, attribuibili all'intero comparto, possono essere utilizzate nelle aree poste al di fuori del limite di esondabilità ma comunque interne allo stesso comparto”*.
- In riferimento al punto 2 si ribadisce che la semplice trasformazione della destinazione urbanistica dell'area non può comportare in sé danno ambientale per le motivazioni riportate di seguito. La definizione di danno ambientale del D.Lgs. n. 152/2006 (Codice dell'Ambiente) alla Parte VI *“Norme in materia di tutela risarcitoria contro i danni all'ambiente”* art. 300, che abroga la previgente disciplina sul danno ambientale di cui all'art. 18 della l. n. 349 del 1986, recita: *“qualsiasi deterioramento significativo e misurabile, diretto o indiretto, di una risorsa naturale o dell'utilità assicurata da quest'ultima”*. In primo luogo tale definizione deve essere riferita ad un evento occorso, accertato e misurabile e non ad una previsione futura come si prefigura la fattispecie della pericolosità idraulica per la trasformazione della destinazione urbanistica. In secondo, la definizione dello stesso è espressamente limitata alle componenti naturalistiche, esplicitamente elencate al comma 2 del citato articolo (*“ai sensi della Direttiva 2004/35/CE costituisce danno ambientale, in particolare, il deterioramento, in confronto alle condizioni originarie, provocato: a) alle specie e agli habitat naturali protetti dalla normativa nazionale e comunitaria di cui alla legge 11 febbraio 1992, n. 15712 e di cui al D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, nonché alle aree naturali protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 e successive norme di attuazione; b) alle acque interne, mediante azioni che incidano in modo significativamente negativo sullo stato ecologico, chimico e/o quantitativo oppure sul potenziale ecologico delle acque interessate, quali definiti nella direttiva 2000/60/CE, ad eccezione degli effetti negativi cui si applica l'articolo 4, paragrafo 7, di tale direttiva; c) alle acque costiere ed a quelle ricomprese nel mare territoriale mediante le azioni suddette, anche se svolte in acque internazionali; d) al terreno, mediante qualsiasi contaminazione che crei un rischio significativo di effetti nocivi, anche indiretti, sulla salute umana a seguito dell'introduzione nel suolo, sul suolo o nel sottosuolo di sostanze, preparati, organismi o microrganismi nocivi per l'ambiente”*). Pertanto la definizione di danno ambientale non comprende altre risorse tradizionalmente ascritte alla materia dell'ambiente, quali il paesaggio e l'atmosfera. Le motivazioni addotte dall'avv. Antognoni, relative alle condizioni di pericolosità idraulica afferiscono, dunque, ad un differente ambito normativo, non inquadrabile con la definizione suddetta.
- In riferimento al punto 3 si ribadisce che il Complesso Interparrocchiale non verrà comunque realizzato in fascia A e che il Comune, a fronte di opere edilizie per la realizzazione di edifici residenziali e commerciali previsti lungo la riva sinistra idrografica della Genna, ha già previsto opere di difesa idraulica che verranno realizzate a carico dei privati interessati senza aggravii per la collettività, indipendentemente dalla realizzazione del Complesso Interparrocchiale.

- In riferimento al punto 4 si precisa che anche l'attuale zona SPU ricompresa all'interno della Ac.fi. n° 4 è posta a distanza di circa 20 mt dall'area SPU in cui sorge la Scuola Carducci ed a circa 200 mt dalla zona SPU ricompresa all'interno della lottizzazione ZR1. Si precisa inoltre che in ogni zona SPU possono essere realizzati anche edifici di culto ai sensi dell'art. 122 del T.U.N.A.
- In riferimento ai punti 5 e 6 si deve rilevare che l'Estensore del documento in rassegna, pretende di vantare posizioni giuridiche facendo dire ai precedenti giurisprudenziali, citati in modo artificiosamente estrapolati dal contesto, il contrario di ciò che essi effettivamente dicono. L'atto prodotto dal legale di S.IM.P. appare connotato da evidenti aporie e contraddizioni sia con riferimento alla immaginaria mancanza di ragionevolezza della Deliberazione Consiliare n. 107/2013, sia sotto il profilo del presunto difetto di motivazione sia e, soprattutto, riguardo all'incomprensibile e ingiustificabile supposizione di violazione del principio di affidamento. Ciò si verifica anzitutto con riferimento alla prima delle decisioni citate (TAR Lombardia, Milano, IV, 24.5.2010 n. 1654), nella quale si legge:

*“In primo luogo occorre chiarire che, secondo l'opinione giurisprudenziale prevalente, sussiste tutela dell'affidamento legittimo e ragionevole posto dal privato nell'azione dell'amministrazione solo ove il privato possa vantare una posizione consolidata attribuitagli dall'amministrazione con un atto definitivo ed efficace come la stipula di una convenzione di lottizzazione (Cons. Stato, sez. IV, 13 luglio 1993, n. 711; Cons. Stato, sez. IV, 19 gennaio 1988, n. 9; Cons. Stato Ad. Plen., 24-05-2007, n. 7).*

*Analoga tutela può assumere la posizione del privato quando essa sia stata riconosciuta dal giudice amministrativo mediante una sentenza passata in giudicato (Cons. Stato Ad. Plen., 24-05-2007, n. 7) dichiarativa dell'obbligo di disporre la convenzione, dopo che questa sia stata autorizzata (Cons. Stato, sez. V, 8 settembre 1992, n. 776), oppure abbia ottenuto un giudicato di annullamento di un diniego di concessione edilizia o di un silenzio rifiuto (Cons. Stato, Ad. plen., 8 gennaio 1986, n. 1).*

*Alla luce di tali indirizzi giurisprudenziali deve escludersi che nel giudizio in questione sussista una posizione consolidata dal privato tale da dover considerarsi degna di particolare considerazione da parte dell'amministrazione.” (pag. 4).*

Com'è evidente, nessuna delle fattispecie indicate dal Tar Milano, anche sulla scorta della decisione del Consiglio di Stato, pure citata nelle osservazioni, quali ipotesi di affidamento tutelabile del privato è riscontrabile nella posizione di SIMP, che non ha nemmeno alcun rapporto giuridico con il terreno oggetto di variante, di proprietà della Parrocchia.

Va peraltro subito aggiunto che ben più vasta è la giurisprudenza in tema di tutela dell'affidamento del privato nella destinazione urbanistica di un terreno, risultante dalle previgenti previsioni del P.R.G..

Basta citare le seguenti massime:

1) **“Autorità:** Consiglio di Stato sez. IV

**Data:** 07/04/2010

**Numero:** 1986

**Parti:** Soc. D. C. Reg. Veneto

**Fonti:** Foro Amministrativo - C.d.S. (II) 2010, 4, 813 (s.m.)

**Classificazioni:** EDILIZIA E URBANISTICA - Piani regolatori generali - variante

**Edilizia e urbanistica - Piani regolatori generali - Contenuto - Scelte di destinazione di zona - Motivazione specifica - Non occorre.**

Le scelte di pianificazione urbanistica sono connotate da un alto tasso di discrezionalità in capo all'Amministrazione, e pertanto non necessitano di una particolare motivazione se non nei casi in cui sia

configurabile in capo ai privati una situazione di affidamento qualificato riconducibile a specifiche vicende (giudicati di annullamento, pregresse convenzioni di lottizzazione etc.).

2) **Autorità:** T.A.R. Napoli sez. II

**Data:** 20/04/2010

**Numero:** 2034

**Parti:** I.P. C. Com. S. Gennaro Vesuviano e altro

**Fonti:** Foro Amministrativo - T.A.R. (II) 2010, 4, 1386

**Classificazioni:** EDILIZIA E URBANISTICA - Piani regolatori generali - variante

**Edilizia e urbanistica - Piani Regolatori generali - Variante.**

L'Amministrazione, per regola generale, ha la più ampia discrezionalità nell'individuare le scelte ritenute migliori per disciplinare l'uso del proprio territorio (ed anche nel rivedere le proprie precedenti previsioni urbanistiche) e non deve dare motivazione specifica delle singole scelte urbanistiche; tuttavia, tale regola generale subisce un'eccezione in alcune situazioni specifiche in cui il principio della tutela dell'affidamento impone che il piano regolatore dia conto del modo in cui è stata effettuata la ponderazione degli interessi pubblici e sono state operate le scelte di pianificazione (rendendole quindi sindacabili davanti al giudice amministrativo): ciò si verifica nei casi in cui la modifica progettata (della precedente destinazione urbanistica) va ad incidere su singole posizioni, connotate da una fondata aspettativa sulla destinazione dell'area, che per questo si differenziano dalle posizioni degli altri soggetti interessati; l'Amministrazione in tali casi ha il dovere di valutare con attenzione l'opportunità di modificare la precedente destinazione urbanistica di un'area e, se ritiene di dover diversamente disciplinare tale area e sacrificare comunque gli interessi dei soggetti coinvolti, deve indicare le ragioni logiche che hanno portato a tale nuova scelta pianificatoria; meritevoli di questa particolare forma di tutela sono peraltro solo quelle situazioni caratterizzate da un affidamento «qualificato» e tale posizione è stata riconosciuta: a) nel superamento degli standard minimi di cui al D.M. 2 aprile 1968, con l'avvertenza che la motivazione ulteriore va riferita esclusivamente alle previsioni urbanistiche complessive di sovradimensionamento, indipendentemente dal riferimento alla destinazione di zona di determinate aree; b) nella lesione dell'affidamento qualificato del privato derivante da convenzioni di lottizzazione, accordi di diritto privato intercorsi tra il Comune e i proprietari delle aree, dalle aspettative nascenti da giudicati di annullamento di dinieghi di concessione edilizia (oggi permesso di costruire) o di silenzio-rifiuto su una domanda di concessione; c) nella modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo.

---

3) **Autorità:** T.A.R. Milano sez. II

**Data:** 24/02/2010

**Numero:** 452

**Parti:** C. A. C. Com. Suello

**Fonti:** Foro Amministrativo - T.A.R. (II) 2010, 2, 355 (s.m.)

**Classificazioni:** EDILIZIA E URBANISTICA - Piani regolatori generali - variante

**Edilizia e urbanistica - Piani regolatori generali - Obbligo di motivazione - Motivazione specifica - Ipotesi.**

I provvedimenti di adozione o approvazione di varianti (al pari, del resto, di tutti i provvedimenti urbanistici generali), richiedono una specifica motivazione in caso di affidamento qualificato del privato, rientrando in tale ultima ipotesi le situazioni di chi ha ottenuto un giudicato di annullamento di una precedente destinazione di zona ovvero di un diniego di titolo edilizio oppure ancora del silenzio-rifiuto formatosi su una domanda edilizia, ovvero il privato che ha stipulato accordi vincolanti con la P.A., quale ad esempio una convenzione di lottizzazione, mentre esclude l'insorgenza di una aspettativa qualificata la semplice presentazione di una domanda di rilascio di concessione edilizia (in applicazione a tale principio il T.A.R. ha ritenuto legittima la delibera di adozione della variante che ha introdotto restrizioni e limitazioni all'edificabilità nella zona agricola E1, motivata con l'esigenza di salvaguardare la morfologia dei luoghi, caratterizzati da boschi o pascoli in zona montana e interessati da balzi e dossi di un'area agricola, pur in presenza di una domanda di concessione edilizia per l'ampliamento delle strutture esistenti visto che in capo al ricorrente non era sorta, per effetto della semplice presentazione di domanda di titolo edilizio, alcuna aspettativa giuridicamente rilevante.

4) **Autorità:** Consiglio di Stato sez. IV

**Data:** 15/01/2009

**Numero:** 152

**Parti:** T. e altro C. Com. Otranto e altro

**Fonti:** Foro Amministrativo - C.d.S. (II) 2009, 1, 127 (s.m.)

**Classificazioni:** EDILIZIA E URBANISTICA - Piani regolatori generali - variante

**Edilizia ed urbanistica - Piani regolatori generali - Variante - Precedente destinazione urbanistica - Legittimo affidamento nei proprietari - Esclusione - Limiti - Piano di lottizzazione con relativa convenzione.**

In sede di variante di piano regolatore la precedente destinazione urbanistica non è in grado di suscitare nei proprietari delle aree da essa interessate un legittimo affidamento alla sua immutabilità, che è da ritenersi sussistente solo nell'ipotesi in cui sia stato approvato un piano di lottizzazione, con relativa convenzione.

---

5) **Autorità:** Consiglio di Stato sez. VI

**Data:** 18/04/2007

**Numero:** 1784

**Parti:** Min. politiche agricole C. A. ed altro

**Fonti:** Foro Amministrativo - C.d.S. (II) 2007, 4, 1254 (s.m.)

**Classificazioni:** ATTO AMMINISTRATIVO - Motivazione - in genere

**Atto amministrativo - Motivazione - Atti normativi e a contenuto generale - Deroga - Limiti.**

Non può escludersi l'obbligo di motivazione degli atti normativi e di quelli a contenuto generale allorché sussistano particolari situazioni che abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifica considerazione, come quelle caratterizzate dalla sussistenza di una precedente convenzione di lottizzazione o di accordi di diritto privato intercorsi tra il Comune e i proprietari delle aree ovvero dalla situazione del privato che abbia ottenuto un giudicato di annullamento di un diniego di concessione edilizia o di un silenzio-rifiuto su una domanda edilizia, in ordine alla pretesa di variante di nuove previsioni urbanistiche rilevanti in quanto sopravvenute nel corso del giudizio, mentre nel caso del proprietario inciso dalla variante di reiterazione dei vincoli urbanistici a contenuto espropriativo non è ravvisabile alcun affidamento.

---

6) **Autorità:** T.A.R. Cagliari

**Data:** 27/10/2003

**Numero:** 1295

**Parti:** S. e altro C. Com. Nuoro e altro

**Fonti:** Foro Amministrativo - T.A.R. (II) 2003, 3114

**Classificazioni:** EDILIZIA E URBANISTICA - Piani regolatori generali - variante

Le scelte urbanistiche effettuate dall'Amministrazione per la disciplina del territorio in sede di pianificazione generale non comportano, di regola, l'obbligo di una specifica motivazione, salvo il caso in cui si sia in presenza di particolari situazioni di aspettativa o di affidamento da parte di privati, come, avviene, ad esempio, nel caso di precedente stipula di convenzione urbanistica dai contenuti incompatibili con le nuove previsioni di piano; nel caso di una variante di effetti limitati rispetto all'originaria impostazione del piano, si rivela pertanto sufficiente il richiamo alle medesime ragioni che "ab origine" avevano giustificato l'approvazione di quest'ultimo.

---

7) **Autorità:** T.A.R. Catanzaro sez. I

**Data:** 29/05/2003

**Numero:** 1926

**Parti:** De Vecchi e altro C. Reg. Calabria e altro

**Fonti:** Foro Amministrativo - T.A.R. (II) 2003, 1782

**Classificazioni:** EDILIZIA E URBANISTICA - Piani regolatori generali - variante

L'obbligo di motivazione negli strumenti urbanistici sorge solo nell'ipotesi in cui vi sia un affidamento qualificato del privato; pertanto, è legittima la variante generale al P.R.G. priva di motivazione ulteriore rispetto a quelle desumibile dall'esame dei criteri di ordine tecnico seguiti per la redazione del Piano, nel caso in cui il ricorrente possa far valere solo un interesse ad una precedente previsione urbanistica più favorevole.

---

8) **Autorità:** Consiglio di Stato sez. IV

**Data:** 14/12/2002

**Numero:** 6927

**Parti:** Prov. auton. Trento C. Mich.

**Fonti:** Foro Amministrativo - C.d.S. (Il) 2002, 3140

**Classificazioni:** EDILIZIA E URBANISTICA - Piani regolatori generali - variante

**Edilizia - Piani regolatori generali - Adozione di variante di reiterazione dei vincoli urbanistici a contenuto espropriativo - Situazione soggettiva del proprietario inciso a reformatio in peius - Aspettativa di diritto - Non è tale.**

Nel caso di un proprietario inciso dalla variante di reiterazione dei vincoli urbanistici a contenuto espropriativo, non è ravvisabile alcun affidamento, considerato che l'area era già soggetta a vincolo o, se questo era divenuto inefficace, al regime provvisorio degli standard generali previsti dall'art. 4 comma ultimo L. 28 gennaio 1977 n. 10, fermo restando, in quest'ultimo caso, l'interesse generico all'adozione di una nuova disciplina urbanistica dell'area, con la conseguenza che non è comunque configurabile un'aspettativa qualificata ad una destinazione edificatoria in relazione ad una precedente determinazione dell'amministrazione, ma soltanto un'aspettativa generica ad una "reformatio in melius", analoga a quella di ogni altro proprietario che aspira ad una utilizzazione più proficua dell'immobile.

---

9) **Autorità:** T.A.R. Firenze sez. I

**Data:** 26/11/2001

**Numero:** 1708

**Parti:** Soc. S. Matteo immob. C. Com. Livorno e altro

**Fonti:** Foro Amministrativo (Il) 2001, 2951

**Classificazioni:** EDILIZIA E URBANISTICA - Piani regolatori generali - variante

In sede di pianificazione urbanistica, attraverso una variante generale, non è necessaria una specifica motivazione per la reiterazione dei vincoli espropriativi imposti su un'area determinata, posto che le scelte urbanistiche non devono essere, di massima, sorrette da altra motivazione oltre quella che è dato evincere dall'esame dei criteri di ordine tecnico seguiti per la redazione del piano. Emerge, di contro, l'obbligo di motivazione specifica, solo quando vi sia una situazione diversificata ed un affidamento qualificato del privato (ad es., precedente convenzione di lottizzazione del terreno o giudicato di annullamento di un obbligo di concessione edilizia).

---

Com'è noto, S.IM.P. non ha stipulato con il Comune di Perugia alcuna convenzione urbanistica o contratto di natura privatistica, avente ad oggetto il terreno di sua proprietà sul quale la società stessa non aveva del resto alcun autonomo potere di disporre l'edificazione di un complesso religioso.

Di contro, la variante oggetto di osservazioni riguarda il terreno di proprietà della Parrocchia. Pertanto, anche nell'ambito dei pur ristretti limiti indicati dalla giurisprudenza sopra citata, S.IM.P. non ha alcuna possibilità di invocare il principio di affidamento e non sussiste, nei suoi confronti, alcun obbligo motivazionale.

Da ciò consegue che le osservazioni in rassegna devono essere respinte, unitamente ai preavvisi di denuncia o ricorso, formulati in calce al documento, stante l'evidente infondatezza dell'intervento di S.IM.P. nel procedimento di variante, intervento che si connota, non già come apporto collaborativo al raggiungimento del miglior assetto del territorio (unico scopo consentito in caso di osservazioni dei cittadini al P.R.G.), quanto piuttosto come manifestazione di un intento meramente speculativo, in relazione all'utilizzo di un'area evidentemente fuori mercato.



Ovviamente, gli scriventi si riservano, nella scongiurata ipotesi di accoglimento delle osservazioni S.IM.P., di attivare nel modo più adeguato ogni più opportuna tutela risarcitoria.

**2. In riferimento all'osservazione prodotta dalla Soc. Giombini Finanziaria S.r.l.** si rileva che:

- per quanto attiene le perimetrazioni delle fasce di esondabilità si rimanda a quanto detto nella precedente osservazione;
- per quanto attiene invece il presunto incremento di edificabilità, si precisa che la riclassificazione dell'area di cui all'oggetto, viene espressamente definita nella D.C.C. n° 107 del 2013 come “*Riconfigurazione di aree a standard e infrastrutture*” proprio per il fatto che le chiese rientrano all'interno delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 4 comma 1 del R.R. n. 9/08, e come tali sono considerate parte delle dotazioni territoriali delle quali il Comune si deve obbligatoriamente dotare ai sensi del D.M. 1444 del 68, della L.R. 27 del 2000 e s.m.i. e del R.R.7 del 2010 e s.m.i. (vedasi sentenza della Corte di Cassazione I sezione civile n° 15401 del 2013). Inoltre si rileva che da un'attenta verifica del vigente quadro normativo, e specificatamente dell'art. 3 del T.U.N.A. (*Allegato C*), sia le zone classificate PPRA che le zone classificate SPU relative ad aree che insistono tra gli insediamenti urbani e periurbani, rientrano all'interno della *parte operativa* del P.R.G. Ne consegue senza alcun dubbio, che la variante urbanistica da zona PPRA a zona SPU della porzione di terreno sopra specificata, comporta semplicemente ed esclusivamente una variante operativa del P.R.G.

**3. In riferimento all'osservazione prodotta dall'Ing. Sciorpa** si rileva che pur riconoscendo la valenza sociale del campo sportivo e della Società Sportiva A.S.D. Ponte della Pietra all'interno del quartiere, si fa presente l'altrettanta valenza e carico sociale della parrocchia e delle attività da essa svolte riportate di seguito:

Unità pastorale delle parrocchie di Prepo – Ponte della Pietra – San Faustino

**Attività pastorali, sacramentali, educative:**

- presenza di adulti alle S. Messe domenicali: 2.000 persone;
- presenza di bambini/giovani alle attività catechetiche settimanali: 600 bambini/giovani;
- tesserati dell'Oratorio Giovanni Paolo II: 600 (contributo annuo pari a 20 € per copertura assicurativa);
- Gr.est. estivi con 162 bambini (dato 2013), per un totale, dal 2006 (anno d'inaugurazione) pari a 1087 bambini;
- Campi e soggiorni estivi ed invernali: 145 giovani circa (pre-adolescenti, adolescenti);
- soggiorno estivo per famiglie: circa 23 famiglie.

**Servizi rivolti alla collettività gratuitamente:**

- sostegno alle famiglie bisognose (aiuti economici e generi alimentari): 250 famiglie (cristiane e non cristiane);
- persone extracomunitarie accolte negli alloggi parrocchiali (novembre 2013): 6.
- sostegno scolastico (in collaborazione con il Circolo ARCI La Piroga): 40 bambini/ragazzi (cristiani e non cristiani);
- attività ludico-ricreative svolte gratuitamente e aperte a tutti: corsi di musica, corsi di teatro, escursioni e trekking urbano e artistico; laboratori di attività manuali e creative; eventi, incontri di festa annuali;
- attività sportive aperte a tutti:
  - Tornei diocesani di calcetto femminile (CSI): 22 ragazze (5 €/mese costo sostenuto da ognuna)
  - Tornei diocesani di calcetto maschile (CSI): 12 ragazzi (5 €/mese costo sostenuto da ognuno)
  - Costo sostenuto dall'Oratorio: 360 €/mese per affitto campo calcetto presso polisportiva ARCI di Prepo

Non abbiamo luoghi attrezzati per svolgere l'ordinaria attività sportiva in crescente aumento.

In merito al problema della congestione della viabilità esistente a seguito dell'eventuale realizzazione del Complesso Interparrocchiale, si rileva che proprio grazie alle modifiche apportate alla viabilità della SP344 dalla Provincia, non sussiste ad oggi più alcuna problematica, in quanto l'area è stata dotata di segnaletica stradale nuova (con sensi unici ed alternati che permettono il corretto ingresso e la perfetta uscita dall'area SPU\*), ed in particolare la presenza della nuova rotonda che ha eliminato in maniera definitiva la congestione dello svincolo con la Strada Settevalli. Si evidenzia inoltre che la realizzazione del Complesso Interparrocchiale all'interno della zona SPU\* permetterebbe ai parrocchiani che abitano nella grande zona residenziale di Ponte della Pietra, di raggiungere tranquillamente il complesso a piedi, non comportando così un aggravio del traffico e, soprattutto, riducendo l'inquinamento atmosferico dovuto allo smog prodotto dalle autovetture.

4. **In riferimento all'osservazione del Sig. Nardi** si rileva che la realizzazione del Complesso Interparrocchiale comprenderà sale per le attività pastorali, la casa canonica, la chiesa, gli spazi oratoriali, della Caritas, spazi esterni attrezzati per le attività sportive quali campi da calcio, pallavolo e spazi verdi per i bambini, il tutto con i limiti di densità edilizia e di altezza massima stabiliti all'art. 16 del T.U.N.A. Si mette inoltre in evidenza che la posizione del complesso nella zona SPU\*, non è marginale rispetto alla configurazione territoriale dell'intera Unità Pastorale. Per quanto attiene la viabilità della zona si rimanda a quanto esposto al punto 3 (osservazione Ing. Scieurpa).
5. **In riferimento all'osservazione del Sig. Coppari** si evidenzia che il terreno relativo alla variante di cui all'oggetto di proprietà della Parrocchia di Ponte della Pietra, a prescindere dalla destinazione urbanistica che gli verrà assegnata, non sarà più utilizzato dalla società A.S.D. Ponte della Pietra per attività sportiva dilettantistica in quanto, il comodato d'uso gratuito a favore della stessa con scadenza 12/1/2015, è stato già disdettato in data 19/7/2013 e non è intenzione della parrocchia rinnovarlo ulteriormente.
6. **In riferimento all'osservazione del Sig. Neri** si ritiene che la stessa sia inaccoglibile in quanto presentata su carta intestata del gruppo consiliare P.d.C.I. che reca l'iscrizione "Il Presidente Pier Luigi Neri". Entrando comunque nel merito, è inaccettabile che ad un soggetto privato quale la Parrocchia, vengano imposti oneri spettanti alla Pubblica Amministrazione.
7. **In riferimento infine, alla osservazione prodotta dalla soc. S.IM.P. S.r.l.** si resta perplessi nel constatare che la proposta presentata come osservazione, di fatto riproponga una soluzione progettuale della zona SPU posta all'interno della Ac.fi n°4 presentata ai parroci in data 29/11/2013 dal Sig. Fioroni per conto della S.IM.P., non ritenuta oggettivamente congrua e quindi rifiutata dagli stessi e dal Vicario Generale della Diocesi di Perugia - Città della Pieve in data 3/12/2013. Solo oggi si viene a conoscenza del fatto che la stessa società aveva presentato il 2/12/2013 tale proposta presso gli uffici comunali. Di fatto la nuova proposta allegata all'osservazione, risulta pressoché invariata rispetto a quanto già proposto in precedenza, anzi per alcuni aspetti addirittura peggiorativa. Infatti, seppure la S.IM.P. abbia contrassegnato graficamente con il medesimo colore l'area destinata alla realizzazione della chiesa e quella destinata a parcheggi, non prevede tuttavia nessun cambio di destinazione d'uso dell'area destinata a parcheggi ma continua a prevedervi i parcheggi pubblici generali di standard previsti per il comparto Ac.fi. n°4 come da Lei stessa dichiarato nel terzo punto alla voce "tenuto conto" dell'osservazione. La stessa area essendo uno standard urbanistico legato all'Ac.fi. dovrà quindi essere ceduta al

Comune ai sensi della normativa vigente. Resta comunque il fatto che la chiesa, essendo ella stessa un'opera d'urbanizzazione secondaria, non deve prevedere parcheggi pubblici.

A sostegno di ciò si mette in evidenza come la variante all'Acfi n° 4 approvata con D.C.C. n° 98 del 2012 ha comportato tra le altre cose la riduzione di circa 2000 mq di aree destinate a verde pubblico "Ppu" rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente. Ora, tale modifica non permette in alcun modo di recuperare i parcheggi pubblici ivi previsti.

Sulla considerazione per la quale l'area SPU ha bisogno di una maggiore estensione per sviluppare il Complesso Interparrocchiale si rende noto che la proposta progettuale presentata non tiene conto del fatto che all'interno del lotto è presente un fosso con relativa fascia di rispetto inedificabile di 10 mt per parte con conseguente riduzione dello spazio edificabile. Tale fosso non può essere intubato ne tantomeno deviato a 90° come riportato anche nell'art. 60 del T.U.N.A., a causa dei rischi idraulici che tali interventi comporterebbero per la collettività.

Per quanto sopra esposto risulta che la porzione di terreno di fatto edificabile rimane pressoché invariata rispetto alla zona SPU attualmente prevista nel P.R.G. vigente all'interno dell'Acfi n°4 e non oggettivamente congrua e sufficiente per le esigenze della parrocchia.

In merito all'ultimo punto dell'osservazione si evidenzia come la richiesta della soc. S.IM.P. di reinserire l'edificio con destinazione residenziale (indicato con asterisco), tra l'elenco delle opere edilizie da realizzare direttamente con Permesso di costruire, contrasti con quanto riportato all'art. 60 del T.U.N.A. al paragrafo "procedimenti attuativi" che prevede che "l'attuazione delle previsioni di P.R.G. mediante procedura ordinaria è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera zona Ac.fi. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. mediante procedura concertata è subordinata alla conclusione di un accordo procedimentale, ai sensi dell'art.11 della legge n. 241/90, nel quale è descritto il contenuto delle scelte, ed alla susseguente approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata o mista". Si sottolinea quindi come un'area così estesa non possa essere valutata se non nel suo complesso mediante l'approvazione di un piano attuativo d'iniziativa privata o comunque, come disciplinato nell'art. 60 del T.U.N.A., mediante la valutazione di uno studio della sistemazione urbanistica dell'intero comparto che dimostri la compatibilità urbanistica dello stesso, per poi andare ad attuarlo per stralci. Non risulta che, ad oggi, sia stato presentato alcun piano attuativo o studio delle sistemazioni urbanistiche, relativo all'area Acfi n°4.

Si resta infine perplessi su come sia stato possibile per l'ing. Scieurpa visionare la proposta della soc. S.IM.P. s.r.l. protocollata dal Comune di Perugia con n° 218517 in data 2/12/2013 quando ad oggi, (24/12/2013), al soggetto scrivente non è stato ancora consentito di prenderne visione nonostante la richiesta fatta da me medesimo Don Fabrizio Crocioni presso gli Uffici della U.O. Urbanistica e la Segreteria del Sindaco, ove la stessa è in giacenza.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

Perugia, 24.12.2013

Mons. Giuseppe Gioia

Don Fabrizio Crocioni





COMUNE DI PERUGIA - AMC.PG.A01  
 Prot. 2013/0233825 del 24/12/2013 ore 10,54  
 Mitt.: CROCIONI FABRIZIO  
 Ass.: U.O. Urbanistica  
 Class.: X.6.1.



**PATENTE DI GUIDA**      **REPUBBLICA ITALIANA**

1. GIOIA  
 2. GIUSEPPE  
 3. 08/04/37    MARSCIANO (PG)

4a. 17/05/2010      4c. U.C.O.  
 4b. 22/06/2010      5. U1927776G

7.  4b. 07/06/2013    1L80CPT1  
 4c. U1927776G  
 01

9. A B      8. PERUGIA (PG)  
 S.DA DI PREPO 194

4b. 08/04/2016    (LN5)XRN  
 5. U1927776G  
 01

	9.	10.	11.	12.
A1 				
A 				
		01/08/88	22/06/10	
B 		31/12/85	22/06/10	
C 				
D 				
BE 				
CE 				
DE 				
	71 01	PG5168216P-1		

med. MC 720F      ISTITUTO POLICIALE DI PERUGIA S.p.A. - SPERANZA CIVILE ITALIANI      AC 7017843



AL SINDACO DEL  
COMUNE DI PERUGIA  
U.O. Urbanistica

OGGETTO: **INTEGRAZIONE** ALLE REPLICHE RELATIVE ALLA VARIANTE AL P.R.G., PARTE OPERATIVA D.C.C. N° 107 DEL 2013 – RICLASSIFICAZIONE DI UN'AREA DI PROPRIETÀ DELLA PARROCCHIA SANTA MARIA DELLA MISERICORDIA, POSTA IN LOCALITÀ PONTE DELLA PIETRA, DA ZONA PPRA A ZONA SPU – (RICONFIGURAZIONE DI AREE A STANDARD E PER INFRASTRUTTURE ) PRESENTATE IN DATA 24.12.2013 PROTOCOLLO N. 233825/2013.

I sottoscritti Mons. Giuseppe Gioia e Don Fabrizio Crocioni, rispettivamente parroci delle Parrocchie di Prepo, Ponte della Pietra e San Faustino, conformemente all'art. 13 comma 5 della L.R. 11/05 e s.m.i., con la presente intendono integrare le repliche di cui all'oggetto a seguito della visione di un ulteriore documento non visionato fino ad oggi.

**PREMESSO CHE:**

- in data 24/12/2013 Don Fabrizio Crocioni ha presentato presso gli uffici comunali due richieste di accesso agli atti, una per la visione, ed una per il ritiro della copia relativa alla "proposta progettuale della Soc. S.IM.P." protocollata in data 2/12/2013 con n. 218517;
- La presa visione della detta "proposta" è stata possibile solamente in data 30/12/2013 a mezzo email inviata alle ore 16.59 dall'Architetto Franco Marini, dirigente della U.O. Urbanistica, indirizzata a don Fabrizio Crocioni;
- In data 29/11/2013 il Sig. Fioroni consegnava *brevi manu* a don Fabrizio Crocioni quella che oggi riconosciamo essere stata protocollata come "nuova proposta" della soc. S.IM.P.;
- In data 03/12/2013, il Sig. Carlo Fioroni in una riunione alla presenza dell'Assessore Ilio Liberati, del Vicario generale della Diocesi di Perugia-Città della Pieve Mons. Paolo Giulietti, dei parroci Mons. Giuseppe Gioia e don Fabrizio Crocioni e di suor Roberta Vinerba, esponeva i termini della "nuova proposta". Sempre in tale sede, dopo attento esame e confortati dal previo parere negativo del Consiglio Pastorale dell'Unità Pastorale di Prepo – Ponte della Pietra e di San Faustino, unanimemente i soggetti Diocesi e Parrocchie, declinavano tale proposta;

Tutto ciò premesso, e non essendo intenzionati a riaprire le trattative con la Soc. S.IM.P., a motivo della presentazione di tale "nuova proposta" presso gli Uffici comunali, ci sembra opportuno da parte nostra esplicitare i motivi che ci hanno portato a declinare tale offerta.

Già in premessa si può constatare come la Soc. S.IM.P. metta in evidenza il "notevole sacrificio economico" che tale proposta comporterebbe da parte della stessa, dichiarando che tale "proposta" non deve essere intesa come "un tentativo di condizionare la volontà dei soggetti interessati, ma come una proposta di mediazione (estremamente onerosa) che S.IM.P. sta effettuando per risolvere il problema".

Di fatto la "nuova proposta" risulta pressoché invariata rispetto a quanto già presentato e declinato in precedenza e anzi, oseremmo dire, che questa "nuova" soluzione, per alcuni aspetti, risulta essere addirittura peggiorativa rispetto alla precedente.

In relazione al :

- Punto 1 - Area d'intervento: In questo primo punto la S.IM.P propone di “*accorpare*” l’area del Complesso Interparrocchiale a quella adiacente — destinata a parcheggio — fornendo così alle parrocchie una superficie complessiva di 8.400 mq.

Eppure, nonostante la S.IM.P abbia contrassegnato graficamente con lo stesso colore l’area destinata alla realizzazione della Chiesa e quella a parcheggi, la stessa non prevede nessun tipo di cambio di destinazione d’uso dell’area destinata a parcheggi. Infatti la “*nuova proposta*” continua a prevedere nella medesima area i parcheggi pubblici generali di standard previsti per il comparto Acfi n°4. Si ricorda inoltre, che gli stessi parcheggi dovranno essere ceduti in futuro al Comune ai sensi della normativa vigente (Regolamento Regionale n. 7 del 2010 e precedenti) e che per la Chiesa, essendo opera d’urbanizzazione secondaria e di pubblica utilità, non devono essere previsti parcheggi pubblici di standard.

Infine, non si capisce come possa essere recintata l’area adibita a parcheggi pubblici, in quanto la normativa vigente non contempla tale ipotesi.

- Punto 2 - Strada pubblica di accesso e deviazione fosso: In riferimento a tale punto, si rileva che la strada in previsione non è di “*accesso all’area destinata al Complesso Interparrocchiale*” ma è quella di accesso a tutta l’area Acfi n° 4 e come tale rientra tra quelle opere di urbanizzazione previste per l’attuazione della stessa Acfi n°4 e che, come da normativa vigente, dovrà essere poi ceduta al Comune.

Inoltre come detto al Punto 1, la Chiesa essendo un’opera di urbanizzazione secondaria realizzata in un’area Spu (servizi pubblici), non prevede la realizzazione di altre opere di urbanizzazione per la sua costruzione.

Per quanto riguarda invece la deviazione del fosso, rimaniamo perplessi in quanto nella proposta formulata da S.IM.P. si parla di “*deviazione del fosso a cielo aperto*” rimandando all’allegato n° 2 nel quale si evince che il Fosso Bagnoli non risulta solo deviato, ma anche intubato. Tale previsione disattende di fatto tutte le prescrizioni inserite nel PRG vigente art.143 del TUNA e imposte dalla normativa nazionale e regionale in vigore.

Qualora la soc. S.IM.P. invece, prevedesse solamente di deviare il fosso a cielo aperto senza intubarlo, e quindi quanto riportato nell’allegato n° 2 fosse un errore grafico, rileviamo che la normativa vigente in materia, non consente comunque deviazioni che formino angoli di 90° a causa dei rischi idraulici che tali interventi comporterebbero.

- Punto 3 - Opere di urbanizzazione: In riferimento a questo punto si rileva che gli oneri che la Soc. S.IM.P. dichiara che le parrocchie “*non dovranno sostenere*”, cioè quelli “*relativi al piano di lottizzazione generale del comparto Acfi n° 4*”, sono oneri concernenti la realizzazione di opere di urbanizzazione del comparto Acfi n°4 che, come detto al Punto 3, non spettano alle parrocchie sostenere perché, ribadiamo, stiamo parlando della realizzazione di un’opera di pubblico interesse.

- Punto 4 - Atto di trasferimento e frazionamento aree: Per quanto riguarda questo punto si rimanda alle dichiarazioni pubbliche già rese e consultabili sul sito [www.oratoriogp2.it](http://www.oratoriogp2.it) (Dossier Complesso Interparrocchiale).

- Punto 5 - Piano Regolatore Generale: Considerando che la Soc. S.IM.P. ha già presentato osservazioni in merito alla variante di cui alla D.C.C. n. 107 del 2013 con prot. 231859 del 20/12/2013, per la disamina di tale punto si rimanda a quanto già esplicitato nel documento di replica presentato in data 24/12/2013 protocollo n. 233825.

- Punto 6 - Esecuzione dei lavori: In riferimento a tale punto si ritiene trattasi di materia strettamente privata. Pertanto nessuna spiegazione è dovuta.

Inoltre in aggiunta a quanto già detto nelle repliche, consegnate in data 24/12/2013 con prot. 233825 presso gli uffici comunali, nella parte riguardante l’osservazione presentata dall’avvocato Michele Antognoni su mandato del Geom. Giombini Leonardo, Presidente del Consiglio di amministrazione della Soc. S.IM.P. s.r.l. r - al punto 1 si specifica che l’Autorità di bacino del Fiume Tevere ha approvato con D.P.C.M. del 10/4/2013 poi pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 188 del 13/8/2013, il



"C" *Blbl*

cosiddetto PAI Bis riguardante alcuni corsi d'acqua secondari tra cui i torrenti Genna, Caina ed altri. In tale PAI Bis ufficialmente approvato ed attualmente vigente l'area oggetto della variante ricade parte in fascia "B" e parte in fascia "A" pertanto quanto riscontrato dalla Dott.ssa Guendalina Antonini nella sua relazione risulta essere corretto e perfettamente rispettoso delle normative vigenti, in quanto le altre cartografie riportanti la Fascia "A" sono attualmente solo degli studi.

In riferimento sempre alla variante di trasformazione della zona Ppra in Spu\* di cui all'oggetto, si chiede che la zona Spu\* sia ampliata fino a comprendere per intero le particelle 423 e 425 del foglio 283 di proprietà della parrocchia di Ponte della Pietra, dato che la zona identificata come viabilità, non sarà, di fatto, mai realizzata, in quanto gli edifici e le opere di urbanizzazione dell'intera area ex zona Peep, sono state già interamente completate e cedute al Comune di Perugia.

Infine si fa presente che la strada di progetto di PRG risulterebbe del tutto inutile a seguito dell'approvazione della variante alla zona B3\* limitrofa.

Si allega planimetria con evidenziata l'area in esame.

Rimanendo in attesa di un Vostro solerte riscontro, porgiamo distinti saluti,

Mons. Giuseppe Gioia      Don Fabrizio Crocioni

Perugia, 30/12/2013





COMUNE DI PERUGIA - AMC.PG.A01  
PG/2013/0234814 del 30/12/2013 ore 12,39  
Mittente: CROCIONI FABRIZIO  
Classifica: X.6.1.  
Assegnatario: U.O. Urbanistica

Al Signor Sindaco di  
Perugia



Oggetto: ~~Osservazioni~~ <sup>Replia</sup> alle varianti D.C.C. n° 107 del 11/11/2013

Il sottoscritto CROCIONI FABRIZIO, nato a Perugia il 18/7/1966, residente a Perugia, Str. Sellaroli, 485 in qualità di Parraco pro-tempore della Parracchia di S. Maria delle Misericordia,

CHIEDE

un numero di protocollo per una eventuale integrazione alle nostre repliche alle osservazioni alle varianti PRG di cui sopra in quanto ad ~~ora~~ 30 dicembre 2013, alle ore 12 e 30, non ho avuto accesso al documento, citato in due osservazioni, e definito "proposta di soluzione presentata dalla proprietà dell'Acti 4 presentato in Comune con prot. n° 218517 del 02/12/2013", come da osservazione ing. Saverio di cui al relativo protocollo 2013/0230227 del 18/12/2013 delle ore 13,24 -

Come da accordi verbali con il dirigente Arch. Marini e dott. Sacco restiamo in attesa di ricevere via e-mail il documento individuato con prot. 218517 del 02/12/2013

Perugia 30/12/2013

In fede  
Crocioni Fabrizio





**Comune di Perugia**

Settore Governo e Sviluppo del Territorio e  
dell'Economia  
Unità Operativa Ambiente e Protezione civile

COMUNE DI PERUGIA - AMC.PG.A01  
Prot. 2014/0009414 del 17/01/2014 ore 08,18  
Mitt.: A.P. Valutazione Ambientale - Pos...

Ass.: U.O. Urbanistica  
Class.: X.6.1. Fasc.: 1 del 2014



**All'Unità Operativa Urbanistica  
c.a Arch. Franco Marini  
SEDE**

**OGGETTO:** istruttoria tecnica "nuova proposta per la costruzione del Complesso Parrocchiale di Ponte della Pietra - Prepo

**Terza variante al PRG parte Operativa**

Istanza: SIMP del 02/12/13 prot. 218517

Si trasmette in allegato il parere relativo alla pratica in oggetto.

Perugia, 16/01/14

**Unità Operativa Ambiente e Protezione Civile**

*Il Dirigente*

Dott. Roberto Chiesa



**Comune di Perugia**

Settore Governo e Sviluppo del Territorio e  
dell'Economia  
Unità Operativa Ambiente e Protezione civile

**OGGETTO:** istruttoria tecnica “nuova proposta per la costruzione del Complesso Parrocchiale di Ponte della Pietra - Prepo

**Terza variante al PRG parte Operativa**

Istanza: SIMP del 02/12/13 prot. 218517

### **Parere tecnico sulla proposta SIMP**

#### Fattibilità idrologica ed idraulica

In data 31/12/2013 con nota protocollo 235561, è pervenuta presso questa U.O la richiesta, da parte della U.O Urbanistica, per l'espressione di un parere in merito all'osservazione relativa alla “Terza Variante al PRG – Parte Operativa, relativa alla riclassificazione dell'area posta in loc. Ponte della Pietra da zona Ppra a zona Spu, adottata con D.C.C 107/2013.

Dalla documentazione pervenuta si evince che gli interventi proposti per la deviazione del fosso, sono condizionati dalle prescrizioni riportate nella relazione Geologica relativa alla Var. al PRG – P.O approvata con D.C.C n°98 del 22/10/12. In particolare in essa veniva prescritta la salvaguardia degli elementi naturali e soprattutto la garanzia di una corretta regimazione delle acque superficiali al fine consentire la manutenzione del reticolo idrografico; inoltre, si ribadiva l'obbligo di non intubamento del corso d'acqua come da norme del TUNA. Si ribadisce che qualsiasi proposta di intervento debba necessariamente comportare uno studio idraulico del bacino idrografico sotteso in corrispondenza di più sezioni, al fine di valutare le portate al colmo per tr 200 anni, con la metodologia utilizzata dal PAI, e predisporre conseguentemente una soluzione tecnica che non contempli la chiusura del fosso e che bensì sia finalizzata a garantire comunque il corretto deflusso delle acque superficiali senza arrecare condizioni di rischio idraulico data l'intensa urbanizzazione locale. Lo studio dovrà necessariamente tenere conto dello stato di impermeabilizzazione del suolo dell'intero bacino e degli incrementi di portata indotti dall'Acfi4 stessa fino alla confluenza con il torrente Genna.

La soluzione proposta per la deviazione del fosso, non solo risulta insufficiente per la mancanza di indicazioni inerenti l'effettivo ingombro dell'alveo (la cui sezione va valutata come sopra indicato) e delle sue fasce di rispetto previste dal R.D 523/04 e s.m.i, ma risulta tecnicamente complessa per il fatto che la creazione di angoli a 90° comporta un incremento della pericolosità idraulica per l'innaturale tracciato proposto. In definitiva, il corso d'acqua in quanto tale deve mantenere un tracciato il più possibile naturale ed in grado di garantire il corretto deflusso a valle. Inoltre il corso d'acqua denominato erroneamente “fosso delle acque bianche” appare mappato come se dovesse essere chiuso.



## Comune di Perugia

Settore Governo e Sviluppo del Territorio e  
dell'Economia  
Unità Operativa Ambiente e Protezione civile

Si fa presente che il bacino idrografico del corso d'acqua, fosso Bagnoli, regimenta tutte le acque di toppo fontanelle e di buona parte di Ponte delle Pietra. Ciò comporta anche una verifica delle preesistenti opere di attraversamento e della officiosità dell'alveo stesso.

Oltre a ciò, nella medesima area è presente un collettore fognario la cui esistenza non viene identificata né tanto meno l'eventuale interferenza con il nuovo tracciato del corso d'acqua.

Perugia, 16/01/14

FUNZIONARIO TECNICO  
AP AMBIENTALE  
*Antonini*  
Dott. Giorgio Guendalina Antonini







Comune di Perugia

Settore Governo e Sviluppo del Territorio e  
dell'Economia  
Unità Operativa Ambiente e Protezione civile

COMUNE DI PERUGIA - AMC.PG.A01  
Prot. 2014/0014084 del 22/01/2014 ore 13.25  
Mitt.: U.O. Ambiente e Protezione Civile...

Ass.: U.O. Urbanistica  
Class.: XV.1.1. Fasc.: 1 del 2014



All'U.O. Urbanistica  
Sede

**OGGETTO:** Variante al PRG di cui alla D.C.C. n. 107/13. Controdeduzioni alle osservazioni e alle note dell'Avv. Antognoni per la soc. SIMP s.r.l., dell'Ing. D.Sciurpa e della soc. Giombini Finanziaria s.r.l.

In riscontro alla Vs. nota del 31.12.2013, prot. n. 235557, e alle osservazioni dell'Avv. Antognoni, presentate per conto della soc. S.I.M.P. s.r.l., con nota del 19.12.2013, prot. n. 231196, si trasmette l'allegata relazione con la quale vengono illustrate sia la cronologia delle valutazioni espresse e dei principali atti di riferimento, sia le controdeduzioni alla citata nota dell'Avv. Antognoni.

Tali controdeduzioni sono da considerarsi anche quale risposta alle eccezioni formulate dall'Ing. D.Sciurpa e dalla soc. Giombini Finanziaria s.r.l., mentre non si ravvisano motivi di opposizione o replica alle note prodotte dai rappresentanti delle parrocchie di Prepo, S.Faustino e S.Maria della Misericordia.

Con riguardo alla richiesta di tempestivo riscontro di cui alla nota del 19.12.2013 dell'Avv. Antognoni, si precisa, altresì, che, trattandosi di "osservazioni" a variante urbanistica, la risposta potrà essere data solo da codesta U.O. con le modalità e durante le fasi appositamente previste dal procedimento urbanistico di variante.

La dott.ssa G.Antonini, quale co-destinataria della nota in oggetto, comunicherà all'Avv. Antognoni, solo ed esclusivamente tale modus operandi.

Ciò premesso, si evidenzia che le osservazioni in esame non contengono "accuse serie" ma eccezioni di legittimità che, come è noto a codesta U.O., sono del tutto infondate; parimenti è superfluo descrivere ulteriormente lo stato di diritto dell'area oggetto della variante, chiaramente desumibile dagli atti in Vs. possesso e dalla stessa richiesta di parere del 31.12.2013, prot. n. 235557.

IL FUNZIONARIO TECNICO

A.P. AMBIENTALE

(Dott. ssa Geol. G.Antonini)

IL DIRIGENTE

U.O. AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE

(Dott. Geol. Roberto Chiesa)

**CRONOLOGIA VALUTAZIONI IN MATERIA IDRAULICA  
E  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
dell'Avv. Antognoni per la soc. SIMP s.r.l., dell'Ing. D.Sciurpa e della  
soc. Giombini Finanziaria s.r.l.**

**CRONOLOGIA VALUTAZIONI IN MATERIA IDRAULICA**

Le valutazioni in esame sono contenute nelle relazioni geologiche di fattibilità delle varianti; pertanto, di seguito si riportano gli estratti delle stesse in ordine cronologico.

**1. Variante Acfi 4 in itinere - D.C.C. n. 98/12**

Le opere del progetto di variante dell'Acfi 4 non ricadono nelle fasce di pericolosità idraulica del Genna; tuttavia, nei relativi elaborati grafici è prevista la costruzione di un edificio di culto sopra un corso d'acqua minore denominato "fosso Bagnoli".

Per tale ragione sono state date le seguenti prescrizioni con la relazione geologica di aprile 2012:

*"Per la salvaguardia degli elementi naturali e soprattutto per garantire la regimazione delle acque superficiali e consentire la manutenzione del reticolo idrografico, l'art. 143 del TUNA, al punto 6, "vieta l'esecuzione di intubamenti di qualsiasi corso d'acqua anche se attribuibile a proprietà privata".*

*Tale condizione comporta, in fase di Pianificazione attuativa, l'obbligo di effettuare uno specifico studio idraulico del bacino idrografico sotteso, in corrispondenza di più sezioni al fine di valutare le portate al colmo per tr 200 anni, con la metodologia utilizzata dal PAI, e predisporre conseguentemente una soluzione tecnica che non contempli la chiusura del fosso e che bensì sia finalizzata a garantire comunque il corretto deflusso delle acque superficiali senza arrecare condizioni di rischio. Lo studio dovrà necessariamente tenere conto dello stato di impermeabilizzazione del suolo dell'intero bacino e degli incrementi di portata indotti dall'Acfi stessa fino alla confluenza con il torrente Genna."*

**2. Variante in itinere con inserimento delle fasce A, B e C - D.C.C. n. 64/2012**

Con la D.C.C. n. 64/12 il Consiglio Comunale ha accolto la proposta d'ufficio di aggiornare le 7 tavole con la relativa legenda dell'allegato A4\_1 "Rischio ambientale" alla luce dei nuovi studi sulla pericolosità idraulica del torrente Genna e del Caina, introducendo così la classificazione per l'area Spu di Ponte della Pietra con fascia A, B e C.

A tal riguardo si precisa che al tempo era vigente il PAI approvato con DPCM del 10.11.2006 che non contemplava fasce di pericolosità per i corsi d'acqua secondari, tuttavia, essendo stati conclusi gli studi commissionati al CNR dalla Regione

dell'Umbria ed approvati con determina dirigenziale n. 8178 del 18.10.2012 dello stesso ente, si è colta l'occasione per proporre l'inserimento nel PRG di tali fasce con lo scopo di approntare una tutela preventiva verso le situazioni di pericolosità idraulica.

### **3. PAI bis approvato con DPCM del 10.04.2013**

Con l'approvazione del PAI bis l'area Spu è stata, invece, classificata con le fasce B e C.

### **4. Variante in itinere per la costruzione della chiesa nell'area Spu – adozione con D.C.C. n. 107/2013**

Nella relazione geologica di fattibilità della variante di settembre 2013 è stata effettuata la seguente valutazione:

*"Per quanto riguarda il rischio idraulico, l'Autorità di bacino del fiume Tevere, ha approvato il PAI bis con le perimetrazioni delle fasce di pericolosità dei corsi d'acqua secondari. Tra questi, vi è anche lo studio della pericolosità idraulica del torrente Genna.*

*I sito ricade prevalentemente nella fascia B (valutata per portate al colmo di 200 anni) e limitatamente nella fascia C di pericolosità.*

*Per tali fasce valgono le limitazioni previste dalle norme del PAI all'art.29 e l'art.30.*

Pertanto, per l'area Spu attualmente la classificazione vigente di riferimento per il giudizio su nuove proposte di variante o in itinere è quella del PAI bis che costituisce piano sovraordinato ed è immediatamente vincolante (vedi art. 4 delle norme tecniche di attuazione del PAI bis).

### **5. Nuovi studi idraulici sul Genna commissionati dal Comune di Perugia al CNR – D.C.C. n. 331/13**

Alla luce delle modifiche apportate ai fini della difesa idraulica sul Genna in via Settevalli, nel 2013 sono stati commissionati al CNR appositi studi, ad oggi in corso, che riguardano la riperimetrazione delle fasce di pericolosità idraulica di Pian di Massiano e di tutta la zona di via Settevalli compresa l'area del campo sportivo.

Con questi studi sarà verificata la reale capacità di smaltimento del Genna, da Pian di Massiano al depuratore di Pian della Genna, che terrà conto anche dei lavori svolti per l'adeguamento della sezione a tempi di ritorno di 200 anni nell'area di Pian di Massiano, della modificata situazione morfologica in alcuni punti lungo l'asta del corso d'acqua e della nuova rotonda di Ponte della Pietra.

./.

## **Controdeduzioni alle osservazioni dell'Avv. Antognoni**

**n. 1** L'eccezione di illegittimità della D.C.C. n. 107/13 per violazione di legge è del tutto priva di fondamento poiché nel legittimo esercizio delle funzioni attribuite a questa Amministrazione, recepisce la configurazione aggiornata delle fasce di pericolosità introdotta con il PAI bis approvato il 10.4.2013, con modifica automatica di una classificazione oggetto solo di una variante in itinere.

La D.C.C. n. 98/12, contrariamente a quanto riportato nelle osservazioni della SIMP s.r.l., non approva la variante in cui è confluita la configurazione di fascia A, B e C ma accoglie e respinge alcune osservazioni sulla stessa ed è a tutt'oggi in itinere; inoltre, è da ritenersi superata con riguardo alle fasce di pericolosità idraulica ivi richiamate o connesse per la successiva approvazione del PAI bis le cui disposizioni sono immediatamente vincolanti.

**n. 2** Parimenti infondate e illogiche sono le eccezioni sulle seguenti situazioni di:

- minaccia di imminente danno ambientale

Tale minaccia non può derivare da un semplice atto del procedimento di approvazione di variante urbanistica: ai sensi dell'art. 300 del Testo Unico Ambientale D.Lgs. n. 152/06 *"È danno ambientale qualsiasi deterioramento significativo e misurabile, diretto o indiretto, di una risorsa naturale o dell'utilità assicurata da quest'ultima."*

Pertanto, è evidente che non vi è alcun nesso di causalità tra la minaccia addirittura *imminente* di danno ambientale e il procedimento di approvazione di una variante urbanistica.

- pericolo per la pubblica incolumità

Consiste nel potenziale danno all'integrità fisica e alla salute delle persone ma non è una conseguenza automatica di opere allo stato attuale solo previste da una variante, peraltro in itinere, e, quindi, non immediatamente realizzabili.

L'eccezione è sostanzialmente frutto di un'altra confusione tra gli effetti di una variante urbanistica e quelli di un titolo abilitativo.

Si evidenzia, infatti, che in fase di progettazione esecutiva, ai fini della difesa idraulica, verranno date prescrizioni puntuali per le opere da realizzare, in relazione:

1. alle disposizioni del PAI vigenti al momento della richiesta/rilascio del titolo abilitativi che dettano appositi vincoli edificatori e prescrizioni di difesa idraulica quali ad es. argini, casse di espansione e sopraelevazioni del piano campagna;
2. all'esito delle verifiche idrauliche prodotte dalla committenza;
3. agli specifici pareri comunali che terranno conto anche degli studi idraulici in corso che verranno completati nei prossimi mesi;
4. al parere finale dell'autorità competente in materia idraulica ai sensi del PAI vigente al momento.

**n. 3** Per le controdeduzioni relative all'attribuzione degli oneri dell'eventuale messa in sicurezza, si rinvia alla specifica verifica tecnico-giuridica dell'U.O. Urbanistica.

Non corrisponde a verità la dichiarazione secondo cui l'area Ac.fi 4 è "scevra da rischi di ogni genere" poiché la realizzazione delle opere proposte per la stessa area avrebbe comportato addirittura la costruzione di un edificio di culto su un fosso con ovvia interruzione e impedimento del libero deflusso delle acque nonché contrasto con l'art. 143, pto 6, del TUNA del PRG che vieta ogni intubamento dei fossi.

**n. 4** Non sussiste alcuna contraddizione tra le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 98/12 e n. 107/13 poiché come già riportato al n. 1, secondo capoverso, la D.C.C. n. 98/12 è da ritenersi superata per la successiva approvazione del PAI bis le cui disposizioni sono immediatamente vincolanti ed, in particolare, non approva la variante in cui è confluita la configurazione in fascia A, B e C, diversamente da quanto sostenuto dall'Avv. Antognoni, ma accoglie e respinge alcune osservazioni sulla stessa peraltro ad oggi in itinere.

Con riferimento all'enfatizzata contraddittorietà della variante Spu con la precedente Acfi 4, si premette, che ferma restando la facoltà degli aventi diritto di presentare una richiesta di variante per un'area privata, la pubblica Amministrazione ha l'obbligo di valutare tali richieste effettuando la ponderazione degli interessi pubblici coinvolti che per quanto rileva in questa sede sono sostanzialmente le condizioni di sicurezza idraulica e la realizzazione di servizi pubblici.

Alla luce di ciò non può ritenersi contraddittoria la decisione di sostenere una successiva variante che prevede la realizzazione del complesso interparrocchiale anche in zona vicina all'Acfi 4, poiché in ambedue le aree Acfi 4 e Spu di Ponte della Pietra, è prevista la realizzazione di servizi pubblici con edificio di culto, da destinarsi, peraltro, a qualunque tipo di culto; pertanto, non sussistono interessi pubblici contrapposti.

Non rilevano evidentemente per questa Amministrazione interessi di tipo privatistico contrastanti o trattative di pari natura per la gestione di aree private.

Per quanto concerne le condizioni di sicurezza idraulica non vi è alcun pregiudizio nella destinazione proposta di Spu in loc. Ponte della Pietra; anzi la realizzazione delle future opere che la riguardano, consentirebbe di porre in sicurezza l'attuale area del campo di calcio, sia pur con una diversa tipologia di fruibilità pubblica.

Condizioni di criticità, anche se omesse dall'avv. Antognoni e dalla soc. Giombini Finanziaria s.r.l., sono, invece, presenti nell'Acfi 4 come descritte al n. 1 della cronologia delle valutazioni e al n. 3 delle presenti controdeduzioni.

A tal riguardo, è sorprendente l'affermazione della soc. Giombini Finanziaria s.r.l. nelle osservazioni del 19.12.2013 sulle condizioni di assoluta sicurezza della realizzazione dell'Acfi 4 con edificio di culto proposto proprio su un corso d'acqua!!!

Parimenti sorprendente è la preoccupazione spasmodica per la sicurezza idraulica e la pubblica incolumità manifestata

- dalla stessa Giombini Finanziaria s.r.l. (peraltro società avente partecipazione nella SIMP s.r.l. e identico presidente del consiglio di amministrazione), e dall'avv. Antognoni per la SIMP s.r.l., ambedue società portatrici di interessi economici alla realizzazione del complesso interparrocchiale nell'Acfi 4,
- e dall'ing. D.Sciurpa con la nota del 18.12.2013 che si preoccupa della riduzione dell'area esondabile a danno dall'abitazione esistente dovuta alle future opere, e difende la storica realtà calcistica del quartiere, mentre omette qualunque

riferimento alla sicurezza del campo di calcio attuale posto esso stesso in area esondabile.

**n. 5** La deliberazione n. 107/13 non difetta di istruttoria poiché è dotata di apposito parere di regolarità tecnica che si fonda sulle valutazioni effettuate dagli uffici coinvolti quali l'U.O. Ambiente e Protezione Civile (vedi sopra il n. 4 della "*Cronologia valutazioni...*"), sul PAI bis e contiene il riferimento esplicito al parere favorevole in materia idraulica e idrogeologica espresso il 30.09.2013 dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio con rinvio "*ai vincoli ed alla normativa vigente PAI sia in materia di difesa idraulica che di rischio morfologico e idrogeologico nelle aree in cui si rilevano tali elementi di rischio*".

Parimenti non è in contrasto con la deliberazione dello stesso organo consiliare n. 98/12 per i motivi già riportati al n. 1.

**n. 6** Per la violazione del principio di tutela dell'affidamento si rinvia alle considerazioni dell'U.O. Urbanistica.

**n. 7** Oltre a ribadire quanto già espresso al precedente n. 5 si osserva quanto segue.

Il PAI bis costituisce piano sovraordinato, pertanto, quand'anche sussistano studi successivi attestanti una diversa classificazione, non sono stati ancora approvati dall'Autorità di Bacino e non fanno parte del Piano nella sua configurazione attuale.

Ciò determina da un lato il diritto dei proprietari di un'area di presentare proposte di variante al PRG compatibili con il PAI bis vigente e dall'altro l'obbligo della pubblica Amministrazione di valutarle effettuando la ponderazione degli interessi pubblici coinvolti che per quanto rileva in questa sede, come già illustrato al n. 4, sono sostanzialmente le condizioni di sicurezza idraulica e la realizzazione di servizi pubblici.

Il mancato accoglimento della proposta in esame nella fase pianificatoria determinerebbe la lesione dei diritti della proprietà che si fondano, peraltro, su un Piano sovraordinato vigente.

Diversa, invece, è la situazione della soc. S.I.M.P. s.r.l. che non gode né di alcun diritto reale sull'area Spu di Ponte della Pietra, né di altra posizione giuridica consolidata da opporre all'Amministrazione comunale (quale una convenzione urbanistica o un titolo abilitativo) per l'Acfi 4.

Pertanto, in conclusione, le eccezioni sollevate e lo slancio delle società SIMP s.r.l. e Giombini Finanziaria s.r.l. quali paladine della tutela della pubblica incolumità sono sostanzialmente infondate e rappresentano un tentativo mal riuscito di mascherare il vero intento di una speculazione economica non andata a buon fine (rif. replica n. 7 delle parrocchie del 24.12.2013).



Comune di Perugia

Settore Governo e Sviluppo del Territorio e dell'Economia  
Unità Operativa Mobilità e Infrastrutture

Gianni  
13.2.14

Variante PRG osservazione ponte della pietra

COMUNE DI PERUGIA - AMC.PG.A01

Prot. 2014/0030222 del 12/02/2014 ore 09,48

Mitt.: U.O. Mobilità e Infrastrutture

Ass.: U.O. Urbanistica

Class.: X.6.1. Fasc.: 1 del 2014



Al Dirigente della U.O. Urbanistica

Arch. Franco Marini

SEDE

**OGGETTO:** TERZA VARIANTE AL P.R.G.: - PARTE OPERATIVA PER LIMITATE MODIFICHE DELLE AREE A STANDARD E DI ALCUNI ARTICOLI DEL TUNA SENZA INCREMENTO DI EDIFICABILITÀ, RELATIVA ALLA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA POSTA IN LOC. PONTE DELLA PIETRA A ZONA SPU, ADOTTATA AI SENSI DELL'ART. 18, COMMI 3 E 4 DELLA L.R. 11/2005 E S.M.I. CON PROCEDURA SEMPLIFICATA, DI CUI ALLA D.D.C.C. N. 107/2013. PARERE.

In merito alle osservazioni relative alla variante in oggetto, presentate per gli aspetti di competenza si rappresenta quanto segue.

L'area oggetto della variante adottata fronteggia un nodo viario di indubbia complessità, stante l'importanza delle strade che vi convergono, ma che allo stato attuale si ritiene pienamente risolto attraverso la recente realizzazione della rotatoria stradale e delle sistemazioni al contorno.

La geometria della rotatoria, inoltre, oltre a garantire sicurezza a tutte le manovre che interessano il nodo, è tale da garantire ancora ampi margini di capacità residua per i flussi di traffico che la interessano.

Per quanto riguarda l'accessibilità al comparto Spu individuato nella variante, si ritiene che essa sia garantita sia dai flussi provenienti da Perugia, attraverso via Chiusi, sia ai flussi provenienti dall'esterno della città, attraverso la rotatoria ed il suo by-pass da strada san Vetturino.

Infine, tra lo snodo viario ed il comparto in oggetto è individuato un corridoio, corrispondente al vecchio tracciato stradale, e dotato di ampi spazi a parcheggio, rafforzati, quali standard al contorno del nuovo comparto, dall'area di previsione a parcheggio individuata tra il comparto e le zone Cn.

Tutto ciò considerato non si ravvisano elementi che giustificano l'accoglimento delle osservazioni presentate.

IL DIRIGENTE

U. O. MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

ing. Leonardo Naldini