



*Elaborato allegato all'atto  
di Consiglio Comunale*

*n. .... del .....*

**COMUNE DI FOLIGNO**  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
*Servizio Urbanistica*

***VARIANTE N. 6 ALLE N.T.A. DEL PRG'97***  
***ai sensi dell'articolo 67, comma 3, della legge regionale 22 febbraio 2005 n° 11***

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI**

---

**RELAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE  
CON LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI**

*Mese di gennaio 2010*

---

---

# SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	<b>1</b>
<b>OSSERVAZIONI DEI CITTADINI</b> .....	<b>2</b>
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>5</b>

---

## PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 21/04/2009 è stata adottata la variante n. 6 alle N.T.A. del PRG'97 per l'aggiornamento della disciplina urbanistica per inserire ulteriori usi degli edifici su aree a tessuto a mantenimento produttivo commerciale (UC/MPC).

Con tale provvedimento si dava atto che l'adozione è avvenuta in vigenza della legge regionale 22 febbraio 2005 n. 11, ed in particolare del suo articolo 67, comma 3, che detta norme transitorie nel caso di varianti parziali allo strumento urbanistico generale (come quello attualmente in vigore nel Comune di Foligno) non adeguati alla citata legge regionale n. 31/1997 ovvero alla medesima legge regionale n. 11/2005.

Gli atti costituenti il piano attuativo di che trattasi sono stati depositati presso la Segreteria Generale, e per essa gli uffici dell'Area Governo del Territorio, ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 28 del 07/07/2009, oltre alla diffusione mediante pubblicazione sul sito web, comunicati stampa e manifesti.

Ai sensi della legislazione regionale vigente, gli interessati hanno potuto presentare osservazioni entro quindici giorni dalla data di pubblicazione sul BUR e all'Albo Pretorio. Da ciò consegue che il termine per presentare le osservazioni è scaduto in data 06 agosto 2009.

Sempre la legislazione regionale stabilisce che le osservazioni "*...sono depositate presso la Segreteria del Comune e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia.*" (articolo 7, comma 4, L. R. 31/97) e che "*...Entro dieci giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni chiunque ne abbia interesse può presentare una breve replica...*". Da ciò consegue che il termine per la presentazione delle repliche (e non per ulteriori osservazioni) è scaduto in data 17 agosto 2009.

Il Segretario Generale ha certificato, in data 23/10/2009, che durante la fase di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

<i>N.</i>	<i>Data di presentazione</i>	<i>Richiedente/i</i>	<i>Numero di protocollo</i>	<i>Data di protocollo</i>
01	03/08/2009	Bocci Lucio	46164	03/08/2009
02	05/08/2009	Marzioli Giuseppe	46541	05/08/2009
03	06/08/2009	Seccaroni Mirella	46644	06/08/2009

Alla luce di ciò, l'ufficio ha proceduto ad una disamina generale delle osservazioni dei cittadini, nonché delle fattispecie affrontate dalle stesse in relazione ai contenuti della variante di che trattasi. E' stata quindi predisposta la seguente relazione che individua, per ciascuna osservazione, un riepilogo del suo contenuto, la formulazione della proposta operativa di recepimento ovvero di controdeduzione e l'eventuale conseguente aggiornamento o modifica (sia normativa che cartografica) degli elaborati che costituiscono il piano.

---

## OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

Ai sensi dell'articolo 24, comma 10, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, sono state formulate le seguenti osservazioni:

### ***N. 01***

*Con concessione n. 806 del 18/12/2002 ci veniva autorizzata l'apertura del primo piano e sino al allora non siamo mai riusciti ad affittare i locali anche se pubblicizzati in vari modi, trovando difficoltà per le destinazioni concesse. Il ns. fabbricato si presterebbe per una destinazione Uffici (date le numerose richieste), in quanto munito di parcheggio sotterraneo di 1.500 mt. Con 50 posti auto, vie di fuga, impianto antincendio e rampa (dolce) d'accesso larga mt. 12. Vi richiediamo pertanto di poterci accordare la destinazione uffici, portando la stessa dal 20% al 50% della superficie totale.*

*Esame della osservazione*

#### **PROPOSTA DELL'UFFICIO**

#### **MODIFICA NORMATIVA**

*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX/Nessuna*

#### **MODIFICA CARTOGRAFICA**

*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX/Nessuna*

\* \* \* \* \*

### ***N. 02***

*Con la variante in oggetto è stato disciplinato l'inserimento delle destinazioni direzionali, anche a forte concorso di pubblico (usi P1 e P2) nei tessuti UC/MPC, la cui consistenza è stata però limitata al venti per cento della Suc esistente o in progetto. Tale limitazione è stata introdotta, come emerge dagli atti, per omogeneità con quanto previsto in altri tessuti ove sono consentite le anzidette destinazioni d'uso. Tale limitazione non appare coerente con le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad introdurre le modifiche in argomento; si è infatti ritenuto che le predette destinazioni potessero ovviare agli*

*inconvenienti, derivanti dalla disciplina regionale sul commercio, che limita fortemente consistenza e quantità delle attività commerciali negli immobili realizzabili nei tessuti UC/MPC. E' infatti noto che l'utilizzazione dell'indice fondiario previsto per tali zone, correlato alla consistente quantità di spazi per verde e parcheggi che debbono essere reperiti, impone la realizzazione di edifici almeno su due se non tre livelli; orbene il disimpegno verticale di questi piani rende necessari vani scala o ascensori o altri tipi di collegamenti che hanno, necessariamente, una funzione "condominiale". Si viene quindi a creare quella "...struttura a destinazione specifica..." (commerciale) individuata dall'art. 10 della l.r. 24/99 ma che è tale non per scelta del soggetto attuatore ma in quanto resa obbligatoria dalla destinazione urbanistica dell'area e della relativa normativa; nel contempo le esigenze sopra indicate comportano la realizzazione "...di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente...". Si viene così a determinare il presupposto che porta a classificare questi edifici come un "centro commerciale" che, come è noto può essere realizzato solo se rientra nelle previsioni regionali. Ecco quindi che la classificazione urbanistica del tipo UC/MPC, correlata alle limitate destinazioni d'uso consentite ed alla necessità di sviluppare gli edifici su più livelli, rende inattuabile o quanto meno non economicamente vantaggiosa l'utilizzazione di tali aree. A ciò si deve aggiungere il fatto che è piuttosto difficile che esercizi commerciali aperti al primo o al secondo piano, salvo il caso in cui una medesima attività si sviluppi su più livelli, ma è questa un'ipotesi che raramente si concretizza. Indubbiamente la variante normativa di cui si sta trattando serve a ridurre le difficoltà di gestione degli immobili realizzati o per la progettazione di quelli da realizzare, ma non può ritenersi risolutiva delle problematiche che derivano dallo scarso raccordo con la normativa commerciale e ciò anche per la futura gestione degli edifici esistenti. Sarebbe quindi opportuno che la disciplina fosse ulteriormente modificata al fine di evitare che gli edifici realizzati, o realizzandi, nelle zone UC/MPC vengano considerati come una "...struttura a destinazione specifica ..." in virtù della disciplina sulle destinazioni d'uso; ciò si potrebbe ottenere consentendo anche altre destinazioni fino ad una misura tale che quella commerciale non sia, necessariamente, prevalente. Se si considera quanto già espresso circa l'uso dei piani degli edifici, è quasi immediato pensare che la soluzione sta nello stabilire che le destinazioni diverse da quella commerciale, attualmente consentite con limitazioni percentuali, venissero unificate portando la quota complessiva ad almeno il cinquanta per cento. Ciò consentirebbe agli operatori un'ampia flessibilità di scelta, anche per gli usi futuri dei locali, evitando difficoltose operazioni di calcolo su cosa si può insediare in relazione a quanto già insediato; trattandosi di facoltà e non di obbligo non verrebbe comunque meno la finalità che si è posta il Piano Regolatore di individuare, sul territorio, specifici insediamenti che escludano le residenze e le attività produttive destinandole al terziario ed ai servizi. Si suggerisce anche l'opportunità di consentire, in tali edifici o tessuti, anche quelle destinazioni legate alla pubblica amministrazione che non sono prettamente qualificabili come "direzionali" ma si qualificano più che altro di "servizio"; tali insediamenti potrebbero essere un importante veicolo per aumentare l'utenza in detti edifici il che non è elemento trascurabile per incentivare l'insediamento o il mantenimento delle attività commerciali, per la cui collocazione è stata operata la scelta urbanistica di cui si sta trattando ma che non ha, però, trovato coerente riscontro in quella commerciale, come invece è avvenuto in altre Regioni.*

Esame della osservazione

**PROPOSTA DELL'UFFICIO**

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

**MODIFICA NORMATIVA**

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~/Nessuna

**MODIFICA CARTOGRAFICA**

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~/Nessuna

\* \* \* \* \*

**N. 03**

*Con la variante in oggetto è stato disciplinato l'inserimento delle destinazioni direzionali, anche a forte concorso di pubblico (usi P1 e P2) nei tessuti UC/MPC. Nulla è stato invece disposto per quegli insediamenti soggetti a disciplina pregressa me che derivano da una medesima previsione. Ci si riferisce a quei comparti che secondo la previgente normativa potevano prevedere insediamenti commerciali, anche per l'intera consistenza, oltre ad attività produttive industriali o artigianali. Appare questa una evidente disparità di trattamento nei confronti di zone che, pur avendo una (sostanziale) medesima classificazione, hanno trovato attuazione in tempi diversi. Se è pur vero che tali zone sono (in gran parte) disciplinate da convenzioni urbanistiche, è altrettanto vero molte di queste sono scadute e la legislazione generale consente di mantenere invariati volumi e superfici, ma non è detto che non possa trovare applicazione una normativa sopravvenuta che possa essere di maggiore favore. Peraltro si potrebbe anche ovviare alla necessità di apportare varianti ai relativi piani in quanto non si va ad incidere sul perimetro o sugli edifici; ovviamente dovrà essere prescritto il reperimento degli standards connessi alle nuove destinazioni; si potrebbe al più prevedere che la verifica vada effettuata in base ai lotti come conformati dalla lottizzazione e non dalle successive vendite. Si vuole richiamare l'attenzione sul fatto che inserire una limitazione del 20% per le attività direzionali nei tessuti UC/MPC in base ad una presunta omogeneità con altri tessuti non può ritenersi congruo né coerente. Tali limitazioni riguardano, infatti, quei tessuti dove è prevalente la destinazione residenziale mentre in quelli commerciali tale destinazione è esclusa. Se si considerano i tessuti UC/MPC come una scelta urbanistica per l'insediamento di attività di "servizio" ne dovrebbe conseguire che in esse sono consentite tutte le destinazioni così qualificabili con esclusione, ovviamente, di quelle turistiche che trovano una specifica collocazione nel Piano Regolatore.*

Esame della osservazione

**PROPOSTA DELL'UFFICIO**

*Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.*

**MODIFICA NORMATIVA**

*Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx./Nessuna*

**MODIFICA CARTOGRAFICA**

*Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx./Nessuna*

---

## CONCLUSIONI

Il presente documento viene trasmesso al Dirigente dell'Area Governo del Territorio per le valutazioni di competenza ed il successivo inoltro al Consiglio Comunale, per l'esame e l'eventuale approvazione.

Successivamente alle decisioni consiliari, l'ufficio potrà procedere all'aggiornamento degli elaborati costitutivi la variante di che trattasi, in base proprio al tenore delle decisioni medesime.

Foligno, 08 gennaio 2010.

L'ESTENSORE  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA  
*geom. Luca Piersanti*