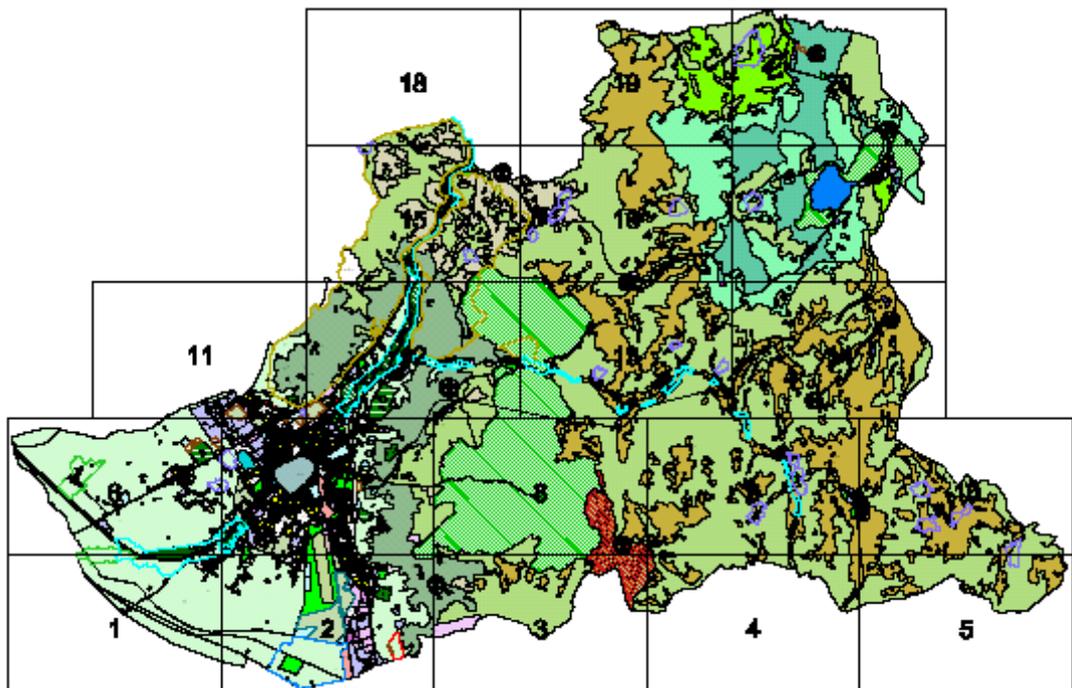




Elaborato allegato alla
D. C. C. n 194 del 28/12/2004

CITTÀ DI FOLIGNO
AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

PRG '97



VARIANTE DI SETTORE

**PER RETTIFICA ERRORI MATERIALI E AGGIORNAMENTO
PER RECEPIRE OPERE PUBBLICHE**

(Adozione D.C.C. 55 del 25 marzo 2004)

ESAME ATTI DI OSSERVAZIONE

RELAZIONE CON PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI

novembre 2004

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 25 marzo 2004 è stata adottata una variante "di settore" al PRG '97 finalizzata a rettificare errori ed apportare aggiornamenti come meglio illustrato nella relazione di accompagnamento dell'atto adottato dal Consiglio Comunale.

Gli atti costituenti la variante adottata sono stati depositati presso la Segreteria Generale (e per essa l'Area Urbanistica ed Edilizia) ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul BUR Umbria n. 22 del 1/6/04 oltre alla diffusione mediante comunicati stampa e manifesti.

Ai sensi della legislazione regionale vigente gli interessati possono presentare osservazioni entro trenta giorni dalla data di pubblicazione sul FAL che deve contenere gli estremi di pubblicazione sul BUR e all'Albo Pretorio. In seguito alla soppressione del FAL, dovendosi dare corso alla pubblicazione alternativa si è stabilito di procedere indicando nel BUR la data di decorrenza dell'avviso affisso all'Albo Pretorio; tale decorrenza è stata stabilita dal 3/6/04. Ne consegue che il termine per presentare le osservazioni scadeva il 2/7/04.

Sempre la legislazione regionale stabilisce che le osservazioni "*...sono depositate presso la segreteria del Comune e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia.*" (art. 7, co. 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.*". A ciò consegue che il termine per la presentazione delle repliche (e non per osservazioni) scadeva il 12/7/04.

In base alla certificazione datata 3 agosto le osservazioni pervenute sono quelle di seguito elencate.

N.	1° richiedente	prot.	data	Note
01	Crostella Alessandro	34733	22/6/04	
02	Formica Rolando	34928	23/6/04	
03	Vagaggini Giancarlo	35639	25/6/04	
04	Falasca Emidio	35664	25/6/04	
05	Di Lorenzo Lucio	35668	25/6/04	
06	Zucchi Anna	35991	28/6/04	
07	Baldarelli Aurelio	36144	28/6/04	
08	Baldelli Angelo	36389	29/6/04	
09	Pizzi Piero	36440	29/6/04	
10	Finzi Lucia	36745	30/6/04	
11	Aisa Mauraccini Giuseppina	36759	30/6/04	
12	Baroni Anna Maria	36801	30/6/04	
13	Marino Giuseppe	36805	30/6/04	
14	Piccarelli Angela	36807	30/6/04	
15	Ceccucci geom. Emilio	37174	1/7/04	
16	Fiori Gianfranco	37176	1/7/04	
17	Funari Tatiana	37177	1/7/04	
18	Manenti Olivo	37179	1/7/04	
19	Bellesi Piero	37221	1/7/04	

20	Marroni Mauro	37362	1/7/04	
21	Mancinelli Lora	37364	1/7/04	
22	Conocchia geom. Angelo	37490	2/7/04	Risulta costituita da 26 argomenti così individuati: 22.1 - 22.2 - 22.3 - 22.4 - 22.5 - 22.6 - 22.7 - 22.8 - 22.9 - 22.10 - 22.11 - 22.12 - 22.13 - 22.14 - 22.15 - 22.16 - 22.17 - 22.18 - 22.19 - 22.20 - 22.21 - 22.22 - 22.23 - 22.24 - 22.25 - 22.26 - 22.27
23	Alessi Lucio	37492	2/7/04	
24	Latini Rodolfo	37524	2/7/04	
25	Mercuri Alessandra	37525	2/7/04	
26	Paci Carla	37526	2/7/04	
27	Sammartini Enrica	37535	2/7/04	
28	Fioretti Giuseppina	37537	2/7/04	
29	Busciantella Ricci Argenta	37538	2/7/04	
30	Costantini Fausto	37540	2/7/04	
31	Fondati Guido	37541	2/7/04	
32	Falcinelli Adriana	37542	2/7/04	
33	Bertini mons. Giuseppe	37551	2/7/04	
34	Zeeni Alfredo	37552	2/7/04	
35	Settimi Casa S.p.A.	37574	2/7/04	
36	Presidente consorzio "Il Palombaro"	37575	2/7/04	
37	Marcelli Camilla	37842	2/7/04	Data del deposito
38	Alessandrini Massimiliano	37843	2/7/04	Data del deposito
39	Residenti loc. Tenne	37845	2/7/04	Data del deposito
40	Diotallevi Giuseppe	37849	2/7/04	Data del deposito
41	Fava Sestilia	37851	2/7/04	Data del deposito
42	De Felicis Franco	37970	2/7/04	Data del deposito
43	De Felicis Augusto	38152	2/7/04	Data della raccomandata
44	Marinelli Franco	38260	2/7/04	Data della raccomandata
45	Bertini mons. Giuseppe	39119	8/7/04	Fuori termine (duplicato della n. 33)

Oltre alle osservazioni risultanti dall'elenco di cui alla certificazione dell'Area Affari Generali ne è pervenuta una acquisita al prot. 43805 del 2/8/04 inoltrata da Bastianini Franco che risulta fuori da qualsiasi termine e per la quale non possono essere formulate proposte di controdeduzione per tale motivo. Si può comunque rilevare che la stessa non segnala un errore materiale né una necessità di aggiornamento oggettivo.

Si è proceduto ad una disamina generale delle osservazioni e delle fattispecie affrontate dalle stesse in relazione alle finalità che la variante si prefiggeva ovvero sia

rettificare errori od omissioni ed aggiornare la cartografia e la normativa con particolare riferimento alla legislazione e normativa sopravvenuta (L. R. 1/04, adeguamento del PTCP al PUT) ed alle opere pubbliche approvate in variante al PRG.

Da tale disamina generale è emerso che la gran parte delle osservazioni segnalano delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e la relativa previsione urbanistica e tali fattispecie possono essere ricondotte ad errori. In altri casi, invece, si tende a far passare come errore una mancata previsione di edificabilità o una previsione che non esaudisce "a pieno" le aspettative del richiedente.

Occorre rammentare la finalità per la quale è stata predisposta ed adottata la variante in argomento che si qualifica quindi come una "variante di settore" e quindi le osservazioni possono riguardare il settore di intervento ovverosia errori ed aggiornamenti. Quelle osservazioni che comporterebbero, invece, una vera e propria variante che necessita delle verifiche tipiche di una variante, generale o parziale, quali il dimensionamento o la quantificazione del fabbisogno; peraltro si andrebbe oltre ai limiti stabiliti dall'articolo 30, comma 3, della l. r. 31 del 1997 per le "varianti parziali". Tali osservazioni debbono pertanto essere considerate "non pertinenti" e come tali non accoglibili anche perché, diversamente, si creerebbe una disparità di trattamento nei confronti di coloro che non hanno formulato osservazioni (anche su precisazioni dell'ufficio) finalizzate alla mera modifica delle previsioni di edificabilità.

Di seguito vengono riportate tutte le osservazioni e per ciascuna osservazione, oltre all'individuazione di tutti i richiedenti e della zona interessata, viene inserita una sommaria descrizione della richiesta o segnalazione e per ciascuna, o per ciascun punto nel caso di più richieste, vengono formulate proposte di controdeduzione.

Nel caso di accoglimento dell'osservazione l'aggiornamento cartografico avverrà con lo stesso criterio della stesura adottata ovverosia illustrando la previsione attuale e quella proposta su stralci cartografici. L'aggiornamento dell'intera cartografia del PRG '97 avverrà dopo la definitiva approvazione della variante di settore.

N. 01 - osservazione formulata da Crostella Alessandro - Località Tenne

L'osservazione concerne la trasformazione, anche parziale, di un'area agricola di tipo EP/AP in edificabile in analogia a quanto prevede il PRG per delle aree adiacenti.

Proposta di controdeduzione

Come illustrato nelle premesse di questo documento si è in presenza di una "variante di settore" e quindi anche le osservazioni devono attenersi allo stesso tema.

Nel caso di specie si è in presenza di una mera richiesta di trasformazione della destinazione urbanistica e non di un errore di previsione. Le attuali previsioni di edificabilità a cui si fa riferimento nell'osservazione si sono sostanziate come una "perimetrazione" di insediamenti esistenti mentre la particella oggetto dell'osservazione non è edificata come si rileva anche dal testo dell'osservazione stessa che quindi non è pertinente con l'oggetto della variante.

Si propone di non accogliere trattandosi di osservazione non pertinente con i temi oggetto della variante.

N. 02 - osservazione formulata da Formica Rolando - Frazione Liè

Il richiedente segnala come alcune aree di sua proprietà, poste all'interno della frazione e del nucleo edificato risultino erroneamente inserite nel paesaggio agricolo degli uliveti (EC/U). Segnala inoltre come tali aree risultassero edificabili con il precedente PRG.

Proposta di controdeduzione

Effettivamente la classificazione EC/U attribuita alle particelle oggetto dell'osservazione ed a quelle circostanti deriva da una inesatta definizione o dalla mancata chiusura della polilinea che ha

determinato il perimetro del paesaggio EC/U. È inoltre vero che in precedenza tutte le particelle erano edificabili con l'identico azzonamento di tutte quelle adiacenti. È anche questa una fattispecie da rettificare anche alla luce della sentenza del TAR 244/01 (ripristino precedente previsione in fraz. Poggiarello) che ha visto l'Ente soccombere in una situazione pressoché simile.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Per uniformità con la classificazione delle aree circostanti, al fine di mantenere anche la coerenza con le previsioni previgenti si propone di estendere la classificazione UC/CAA a tutte le porzioni interne alla frazione ed attualmente perimetrata come EC/U. La modifica proposta è illustrata nell'Allegato 28 (la numerazione è in prosecuzione di quella utilizzata in sede di adozione per illustrare le varianti proposte).

N. 03 - osservazione formulata da Vagaggini Giancarlo e Vagaggini Gabriella - via Sile, 13

L'osservazione concerne la classificazione come UC/CIAA dell'edificio insistente sulla particella 234 del foglio di mappa 118 NCT. Viene fatto rilevare come, presumibilmente in sede di esame degli atti di osservazione, per gli edifici insistenti sulle aree contermini è stata riconosciuta la carenza degli elementi coerenti con la classificazione UC/CIAA cui è conseguita la riclassificazione come UC/MRA. Gli odierni ricorrenti rappresentano che il loro edificio ha caratteristiche tipologiche ed architettoniche inferiori rispetto a quelli riclassificati e chiedono quindi una identica valutazione e classificazione

Proposta di controdeduzione

Le modifiche cui si fa cenno nell'osservazione sono state, in effetti, apportate in esito ad osservazioni presentate durante la fase di pubblicazione del PRG '97 mentre per l'edificio in esame non sono state formulate, allora, osservazioni. Valutata la documentazione fotografica allegata all'istanza ed effettuato anche un sopralluogo si è accertato che, effettivamente, l'edificio oggetto dell'osservazione presenta caratteristiche minori di quelli già trasformati da UC/CIAA in UC/MRA e che si può quindi considerare l'attuale classificazione imputabile ad un errore di valutazione e che, comunque, la modifica della classificazione costituirebbe un aggiornamento delle previsioni.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Tavola 7 - Si propone di trasformare la classificazione dell'immobile individuato con la particella 234 del foglio di mappa 118 posto in angolo tra via Sile e via Montello da UC/CIAA ad UC/MRA. La modifica proposta è illustrata nell'Allegato 29

N. 04 - osservazione formulata da Falasca Emidio - Ambito 11b "Palombaro" - via Damiano Chiesa

L'osservazione fa rilevare l'inserimento di un'area con sovrastante edificio plurifamiliare esistente all'interno di un comparto (Ambito 11/b) da attuare in forma indiretta (lottizzazione) e individua tale previsione come un errore grafico derivante dal mancato aggiornamento delle planimetrie catastali di base del PRG. Conseguentemente viene richiesto lo stralcio e l'attribuzione della destinazione UC/MRA (zona di completamento) all'edificio in questione individuato con la particella 385 del foglio di mappa 194 NCT.

Proposta di controdeduzione

L'ambito in oggetto è stato interessato già da due varianti al PRG. La prima relativa alla realizzazione di una viabilità trasversale e la seconda relativa all'adeguamento delle previsioni del Foglio prescrittivo e di quello indicativo al tracciato stradale in variante ed approvata con D.C.C. 35 del 12/7/02. La presenza di edifici esistenti e l'omissione qui segnalata sono stati già oggetto di osservazioni in quella sede nella quale non si è però ritenuto legittimo procedere allo stralcio in quanto

la variante era limitata, appunto, agli adeguamenti conseguenti alle aree interne all'Ambito. L'edificio esistente venne individuato solo come da "mantenere".

Si ritiene inoltre di dover precisare che lo stralcio dell'edificio qui richiesto, individuato, come già detto, da mantenere nel Foglio prescrittivo vigente, non ha incidenza sulla procedura di approvazione dell'Ambito stante il chiarimento normativo introdotto nell'articolo 62, comma 5, in sede di adozione della variante in itinere.

La fattispecie segnalata con questa osservazione vale anche per due aree, già edificate, poste a destra di quella in esame con la sola differenza che gli edifici esistenti sono già riportati nella base catastale del PRG '97. Si ritiene che all'errore grafico consegua la definizione di un comparto di saturazione e che gli edifici esistenti possano essere stralciati dall'Ambito ed inclusi nella perimetrazione UC/MRA. La modifica proposta investe una modesta superficie ed alla luce di quanto disposto dall'articolo 5, comma 3, delle NTA del PRG '97 si ritiene di poter prescindere dall'aggiornamento del Foglio Normativo.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 7

La base catastale va aggiornata inserendo l'edificio esistente sulla particella 385 del foglio di mappa 194 NCT. Per tale area già edificata e per quelle due adiacenti (particelle 1040, 1041, 478) si propone lo stralcio dal perimetro dell'Ambito 11b e la classificazione come UC/MRA in analogia con le aree circostanti. Anche la strada esistente per tutto il fronte della particella 478 va esclusa dall'ambito ed individuata come viabilità esistente

Elaborato P4 - Ambito 11b denominato "Il Palombaro"

Il Foglio Grafico prescrittivo ed il Foglio Grafico indicativo (come risultanti a seguito della variante approvata con D.C.C. 135/02) vanno adeguati alle modifiche proposte per la Tavola 7.

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 30 per quanto riguarda la Tavola 7 e negli Allegati A.1a ed A.1b per quanto riguarda l'Elaborato P4.

N. 05 - osservazione formulata da Di Lorenzo Lucio - Ambito 11b "Palombaro" - via Damiano Chiesa

L'osservazione ha lo stesso contenuto di quella registrata con il n. [04](#).

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 04 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confermano.

N. 06 - osservazione formulata da Zucchi Anna - via Maceratola

L'osservazione concerne la previsione di una viabilità di PRG, nella Tavola 7 dell'Elaborato P3, collocata tra due comparti di zona di saturazione del tipo UC/MRA. Detta viabilità investe una strada privata, recintata e munita di cancello come documentato dalle foto allegate all'osservazione mentre la viabilità esistente a servizio degli edifici esistenti segue un tracciato diverso e consolidato nel tempo. Chiede quindi la rettifica di tale errore e la corretta individuazione della strada esistente.

Proposta di controdeduzione

L'area in esame ricade su tre diversi fogli di mappa diversamente da quanto emerge dall'atto di

osservazione; le particelle f472 e 397 nel foglio 153, la particella 25 nel foglio 192 e la viabilità esistente sia nel foglio 192 che nel foglio 154. La suddetta viabilità, catastalmente è individuata come una servitù di passaggio e come tale a carattere privato. Nella cartografia catastale di base del PRG '97 la particolare collocazione (a cavallo di tre fogli di mappa) ha comportato una restituzione non corretta con alcune linee derivanti dall'individuazione del limite dei fogli di mappa e da un modesto scorrimento dei limiti delle particelle. La particolare conformazione del tratto iniziale della particella 472 ha fatto presumere l'esistenza di una strada e tale è l'indicazione del PRG in quanto la grafia non è quella della viabilità di progetto (linee più erte e fascia di rispetto per le strade di progetto). Si tratta quindi di un evidente errore grafico che va rettificato mentre non vi è alcuna viabilità pubblica da individuare come richiesto nell'osservazione.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Nella Tavola 7 dell'elaborato P3 la base catastale deve essere corretta eliminando le linee superflue derivanti dall'unione in automatico dei fogli di mappa; tale aggiornamento comprende l'individuazione della servitù catastale di collegamento tra la comunale e gli edifici esistenti. Ne consegue la soppressione della viabilità riportata dal PRG e la classificazione di detta area come zona di saturazione di tipo UC/MRA come quelle adiacenti. La modifica proposta è illustrata nell'Allegato 31.

N. 07- osservazione formulata da Baldarelli Aurelio - Ambito n. 35 "Flaminia 3" in frazione S. Eraclio

L'osservazione è finalizzata a segnalare l'inserimento nel perimetro dell'Ambito di cui alcune particelle appartenenti al Demanio Stradale dell'ANAS nonché di una sulla quale insiste una cabina ENEL. Evidenzia come i proprietari delle altre aree abbiano raggiunto l'accordo per costituire il consorzio ma che la presenza delle aree demaniali e la indisponibilità dell'ENEL ad aderire al consorzio potrebbero impedire l'attuazione della previsione. Chiede quindi la rettifica di quelli che ritiene errori materiali escludendo dal perimetro dell'Ambito le aree già individuate.

Proposta di controdeduzione

Il PRG '97 è stato redatto su una base catastale non aggiornata per quanto riguarda il tracciato della variante Flaminia e questa osservazione deriva da tale mancato aggiornamento. Del resto le aree demaniali, già nell'attuazione di altri Ambiti sono state escluse dalla determinazione della potenzialità insediativa (strade, canali, corsi d'acqua) e ciò potrebbe avvenire anche per questo. Anche la mancata adesione dell'ENEL sarebbe superabile in base alla disposizione normativa che consente di attuare l'Ambito con l'adesione del 75% del valore delle aree inserite. Tenuto però conto del fatto che la variante di settore rispetto alla quale è stata presentata l'osservazione concerne proprio tali situazioni si ritiene di poter accogliere l'osservazione aggiornando le attuali previsioni. Pur se non oggetto di segnalazione formulazione proposta

Si propone di accogliere con modifica della cartografia e della normativa.

Modifiche alla cartografia ed alla normativa

Elaborato P3 - Tavola 2

Si propone di eliminare dal perimetro dell'Ambito 35 denominato "Flaminia 3" le particelle indicate nell'atto di osservazione come di proprietà del demanio stradale. Tali aree saranno classificate come sede stradale o agricole di tipo EP/AP per gli opportuni raccordi con le previsioni delle zone limitrofe.

L'area su cui insiste la cabina ENEL esistente dovrebbe essere parimenti stralciata dal perimetro dell'Ambito e si propone di classificarla come attrezzatura per la produzione e la distribuzione dell'energia (A/AGE). La strada esistente posta sul lato della cabina dovrà essere individuata come tale eliminando quindi la campitura come zona UC/MRA.

Elaborato P4 - Ambito n. 35 - Foglio grafico prescrittivo

Il perimetro e la consistenza della superficie territoriale saranno adeguati a quanto proposto per la Tavola 2; dovrà essere meglio indicata la strada esistente sul retro della cabina ENEL anche se esterna all'Ambito. La fascia di salvaguardia dalla strada, che produce un indice territoriale inferiore resterà invariata come limite verso la superficie destinata all'edificazione. Si dovrà rideterminare la ST adeguando, ove necessario, l'individuazione grafica del suolo destinato all'edificazione e di quello da cedere.

Elaborato P4 - Ambito n. 35 - Foglio grafico indicativo

L'elaborato va aggiornato con le modifiche proposte ai punti precedenti.

Elaborato P4 - Ambito n. 64 - Foglio normativo

I parametri relativi alla ST, alla superficie da cedere ed alla superficie per l'edificazione vanno aggiornati in conseguenza delle modifiche proposte in precedenza fermo restando quanto disposto dall'articolo 5, comma 3, delle NTA del PRG '97 in materia di quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione indiretta.

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 32 per quanto riguarda la Tavola 2 e negli Allegati A.2a, A.2b ed A.2c per quanto riguarda l'elaborato P4 per l'Ambito 35.

N. 08 - osservazione formulata da Baldelli Angelo e Bovini Balzani Villelma - Area UC/CRM comparto XV in via Fiamenga

I richiedenti rappresentano che sulle particelle di loro proprietà insiste la viabilità interna di un comparto soggetto ad attuazione diretta condizionata. Rappresentano che su tali porzioni, peraltro di modesta consistenza, insistono le autorimesse, regolarmente autorizzate, a servizio delle residenze e chiedono quindi lo stralcio dal comparto e la conseguente classificazione come zona di completamento di tipo UC/MRA come gli edifici residenziali.

Proposta di controdeduzione

La fattispecie è oggetto anche dell'osservazione n. 11 presentata da tutti gli altri proprietari delle aree inserite nel comparto UC/CRM. Sulla base catastale utilizzata per il PRG i manufatti oggetto dell'osservazione risultavano indicati come tettoie e si è quindi ritenuto ipotizzabile un collegamento della viabilità del comparto XV con quella pubblica esistente oltrovia con via Lago di Como ad est e con via Fiamenga a sud. Occorre rammentare che i comparti del tipo UC/CR non sono soggetti a strumento attuativo oltrovia non è possibile il trasferimento di volumetria tra diverse aree in quanto l'indice da utilizzare è quello derivante dalla superficie fondiaria disponibile. Inoltre è stato chiarito, nel corso della gestione del PRG '97 che la viabilità interna ai comparti UC/CR è, di norma, a carattere privato in quanto, come detto, derivante da interventi diretti seppur condizionati dall'approvazione di un progetto di sistemazione. Ne consegue che l'attuale previsione sarebbe di difficile attuazione; nel merito dell'opportunità di mantenere comunque la previsione, per eventuali finalità di traffico è stato acquisito anche un parere dell'Area Lavori Pubblici che ha escluso la rilevanza pubblica della previsione.

Si propone quindi di stralciare dal comparto UC/CRM le particelle dei richiedenti, aggiornando la base catastale sia del PRG che del disegno di suolo. Le aree stralciate saranno classificate del tipo UC/MRA come gli edifici di cui costituiscono pertinenza.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alla proposta formulata per l'osservazione [n. 11](#)

N. 09 - osservazione formulata da Pizzi Piero e Latini Maria Bruna - Zona Santo Pietro

I richiedenti segnalano come la loro proprietà risulti classificata dal PRG '97 come V/AS (verde per attrezzature sportive) a differenza di altre circostanti che nel PRG '97 sono state classificate

come edificabili sia fin dall'adozione (anche in base alle previsioni previgenti) oppure a seguito di atti di osservazione. Ritengono che la classificazione attribuita alla loro proprietà derivi da un errore materiale in quanto le aree trasformate avevano la stessa destinazione ed inoltre la zona è completamente urbanizzata. Chiedono la rettifica con classificazione di tipo UC/MRA.

Proposta di controdeduzione

L'area in questione risulta classificata come V/AS fin dall'adozione del PRG '97 così come diverse delle aree circostanti evidenziate nelle planimetrie allegata all'osservazione. Alcune particelle adiacenti, invece, sono state rese edificabili in sede di esame degli atti di osservazione mentre la proprietà degli odierni ricorrenti non è stata oggetto di atto di osservazione durante la fase della pubblicazione. Non si è quindi in presenza di un errore materiale né di un obiettivo aggiornamento ma di una richiesta di variante alle previsioni vigenti.

Si propone di non accogliere trattandosi di osservazione non pertinente.

N. 10 - osservazione formulata da Finzi Lucia - frazione Scafali

L'osservazione segnala che la proprietà della ricorrente sul fronte stradale presenta una porzione non campita a differenza dei terreni adiacenti e chiede la conseguente rettifica.

Proposta di controdeduzione

In effetti nella tavola 1 dell'Elaborato P3 la proprietà indicata nella planimetria allegata all'osservazione presenta la parte sul fronte di via Monte Castiglione senza campitura a differenza di tutte le altre aree poste prime e dopo. È stato effettuato anche un sopralluogo per verificare se vi fosse una rientranza o un allargamento stradale ma l'area è recintata in allineamento con tutte le altre particelle. Tale spazio privo di campitura è presente fin dall'adozione del PRG '97 e si deve quindi ritenere di essere in presenza di un errore grafico derivante, presumibilmente, dalle linee catastali presenti sulla base del PRG che possono aver indotto a presumere l'esistenza di un allargamento stradale solo sull'area in questione in quanto le altre particelle risultano edificate.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

La porzione priva di campitura sul fronte stradale della proprietà individuata nella planimetria allegata all'atto di osservazione si propone che venga classificata di tipo UC/MRA come la restante area. La modifica proposta è illustrata nell'Allegato 33.

N. 11 - osservazione formulata da Aisa Mauraccini Giuseppina, Aisa Mauraccini Anna Maria, Aisa Mauraccini Rosella, Perticoni Franco (rappresentante erede Ciminati Jolanda), Asparaci Flaviana, Tomassini Letizia, Ciotti Pasqua, Tecnostruzioni s.r.l. - Area UC/CRM comparto XV in via Fiamenga

I richiedenti rappresentano che nel comparto XV delle zone UC/CR sono incluse alcune particelle sulle quali insistono delle autorimesse che dovrebbero essere demolite per attuare la previsione del PRG. L'ovvia opposizione dei proprietari risulterebbe impedire l'attuazione delle previsioni in base alle considerazioni già svolte nella proposta di controdeduzione per l'osservazione [n. 08](#).

L'osservazione segnala inoltre che l'edificio riportato come esistente sulla particella 54 nella cartografia del PRG '97, Elaborato P3 ed elaborato P5, in effetti non esiste e si chiede il conseguente aggiornamento della cartografia.

Proposta di controdeduzione

Si conferma la proposta di controdeduzione relativa all'osservazione 08 in relazione allo stralcio della particelle già edificate. Per quanto attiene l'edificio riportato sulla particella 54 si è appurato che la stessa è, in effetti, ineditata e la consistenza riportata deriva da un errato inserimento dell'edificio insistente sulla particella 84 per la porzione esterna al comparto XV. Nel valutare le osservazioni si è riscontrato che il comparto adiacente classificato come M/S è stato attuato mediante la realizzazione di

un stazione di servizio; gli accessi di tale impianto potrebbero impedire, o condizionare, la realizzazione della viabilità di servizio del comparto e si ritiene opportuno prevedere una ipotesi alternativa della suddetta viabilità di servizio.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - tavola 7

Si propone di stralciare le particelle 248 e 250 dalla zona UC/CRM, comparto XV, inserendo gli edifici sulle stesse esistenti. Il fabbricato individuato sulla particella 54 deve essere eliminato in quanto inesistente.

Elaborato P5 - Area XV

Il perimetro va aggiornato in conseguenza alla modifica proposta per la Tavola 7; inoltre si propone di individuare una viabilità alternativa a quella attualmente prevista, con un tracciato lungo i confini con le particelle 84 o 102/parte. Il tracciato alternativo dovrà essere individuato con una specifica simbologia che consenta di stabilire la particolare fattispecie.

La legenda dell'Elaborato P5 deve essere di conseguenza aggiornata per inserire nella "Legenda" il segno grafico che individua tracciati alternativi.

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 34 per quanto riguarda la Tavola 7 e negli Allegati B.1 e B.2 per quanto riguarda l'elaborato P5 rispettivamente per la "Legenda" e per il disegno di suolo del Comparto XV.

N. 12 - osservazione formulata da Baroni Anna Maria - Ambito 11b "Palombaro" - via Damiano Chiesa

L'osservazione ha lo stesso contenuto di quella registrata con il n. [04](#).

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 04 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confemano.

N. 13 - osservazione formulata da Marino Giuseppe - Ambito 11b "Palombaro" - via Damiano Chiesa

L'osservazione ha lo stesso contenuto di quella registrata con il n. [04](#).

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 04 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confermano.

N. 14 - osservazione formulata da Piccarelli Angela e Anna - Ambito n. 64 "Beata Angela" in via Lazio

Le richiedenti segnalano che l'accesso all'Ambito è stato previsto da una strada privata anziché dalla viabilità pubblica realizzata in attuazione del Piano di Lottizzazione che il PRG '97 ha

recepito perimetrandolo come a disciplina pregressa (UP/PDL). Rilevano che lo spostamento agevolerebbe anche l'utilizzo della volumetria pregressa a favore della residua proprietà delle richiedenti inserita sempre nel comparto a disciplina pregressa.

Proposta di controdeduzione

Verificate le previsioni del Piano di Lottizzazione a suo tempo convenzionato la segnalazione risulta corretta e si rende quindi necessario modificare la attuale previsione di collegamento tra il nuovo ambito e quello a disciplina pregressa affinché l'accesso avvenga da spazi pubblici. Per quanto riguarda l'ipotesi che emerge dall'osservazione circa il riutilizzo sull'area residua della volumetria consentita sul lotto che viene utilizzato, anche parzialmente, per l'accesso alla nuova previsione ciò appare invece di più complessa attuazione. Il P. di L. è infatti scaduto di validità e non può essere oggetto di varianti ed inoltre già la previsione vigente ne modifica perimetro e contenuto rendendo inutilizzabile il lotto già previsto, individuato con il n. 5, ma della stessa proprietà. Risulta legittimo che uno strumento generale modifichi un piano attuativo previgente, come nel caso di specie, ma si nutre qualche perplessità se la modifica compromette una previsione o meglio la rende praticamente inattuabile senza motivazione come potrebbe essere nella fattispecie soprattutto in presenza della richiesta di utilizzare la volumetria disponibile.

Appare quindi ragionevole che l'intero lotto 5 venga stralciato dalla disciplina pregressa ed inserito totalmente anziché parzialmente nell'ambito n. 64 "Beata Angela" al fine di rendere compiuta la modifica dello strumento a disciplina pregressa. La volumetria consentita sul lotto 5, pari a mc 1.200, potrebbe essere inserita nella potenzialità dell'Ambito decurtata, ovviamente, di quella derivante dall'inserimento in base all'indice stabilito di 0,20 mq/mq mediante una specifica disposizione contenuta nel Foglio Normativo. La volumetria anzidetta corrisponde ad una SUC di mq $(1.200/3,20) = \text{mq } 375,00$ mentre la SUC conseguente all'inserimento nell'Ambito, in base alla superficie della particella 142 ovvero del lotto n. 5, è pari a mq $(623,00 * 0,20) = \text{mq } 124,60$. Ne consegue che la consistenza da aggiungere alla potenzialità dell'Ambito dovrebbe essere pari a mq $(375,00 - 124,60) = \text{mq } 250,40$ che si possono arrotondare in mq 250,00.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia e della normativa.

Modifiche alla cartografia ed alla normativa

Elaborato P3 - Tavola 7

La particella 142 del foglio di mappa 118, corrispondente all'intera consistenza del lotto 5, deve essere stralciata dal comparto UP/PDL ed inserita nel perimetro dell'Ambito n. 64 denominato "Beata Angela"

Elaborato P4 - Ambito n. 64 - Foglio grafico prescrittivo

L'area come in precedenza inserita dovrebbe comprendere la viabilità di accesso all'Ambito con innesto dalla parte pubblica del comparto UP/PDL destinando la restante parte a suolo per l'edificazione previa verifica del dimensionamento delle superfici tra arre da cedere ed aree per l'edificazione.

Elaborato P4 - Ambito n. 64 - Foglio grafico indicativo

Le proposte indicative vanno adeguate alle modifiche proposte in precedenza.

Elaborato P4 - Ambito n. 64 - Foglio normativo

Nel riquadro "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" si propone di inserire il seguente periodo: "Alla potenzialità insediativa derivante dall'applicazione dell'Ut può essere aggiunta una SUC pari a mq 250,00 derivante dall'inserimento nell'Ambito di un'area stralciata da un comparto a disciplina pregressa. Gli standard vanno reperiti anche per tale consistenza."

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 35 per quanto riguarda la Tavola 7 e

negli Allegati A.3a, A.3b ed A.3c per quanto riguarda l'Elaborato P4.

N. 15 - osservazione formulata da Ceccucci Emilio e Mariucci Carlo - Area XXVI in via Lazio

L'osservazione, inoltrata dai progettisti, reca in allegato una proposta progettuale relativa alla utilizzazione di un comparto di tipo UC/CRM denominato "Prato Smeraldo" ed individuato come Area XXVI nell'Elaborato P5. Viene fatto rilevare come la previsione di tre roatorie sia eccessiva ed una di queste possa ritenersi superflua e si dimostra la funzionalità del comparto anche in assenza di detta roatoria chiedendone quindi lo stralcio dal disegno di suolo.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione non evidenzia un errore grafico ma segnala comunque una previsione forse ridondante o quanto meno non indispensabile per una corretta utilizzazione del comparto che è poi la finalità che si prefiggono i Fogli Grafici Prescrittivi.

Gli spazi individuati come "pubblici" sono in effetti dei parcheggi "fondo sacco" o "rotatorie" come indicato nell'osservazione.

Peraltro tali spazi sono impropriamente individuati come "pubblici" in quanto la viabilità di servizio delle zone UC/CR__ è, di norma a carattere privato e si rende opportuno aggiornare tale individuazione nell'Elaborato P5

Tenuto conto del fatto che si tratta di aree non soggette a strumento attuativo ma solo ad una progettazione unitaria preventiva si ritiene che un adeguamento o aggiornamento della previsione possa essere effettuato tenuto conto che non si ha alcuna incidenza sulla potenzialità edificatoria che è stabilita in base ad un indice fondiario. Del resto anche in precedenza è stata formulata una proposta di controdeduzione che ipotizza soluzioni o tracciati alternativi tra loro e si ritiene quindi di poter stabilire che anche per questa fattispecie vi sono previsioni alternative tra loro.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P5 - Legenda

Nella legenda la definizione "Spazi Pubblici" deve essere sostituita con "Spazi comuni"

Elaborato P5 - Area XXVI

Si propone di individuare le aree classificate come "Spazio Pubblico" - previa modifica in "Spazi comuni" - come alternative tra loro al fine di non rendere vincolante la realizzazione di entrambe le previsioni (quella all'inizio del comparto e quelle accoppiate al centro).

Le modifiche proposte sono illustrate negli Allegati B.1 (già illustrativo di modifiche) e B.3.

N. 16 - osservazione formulata da Fiori Gianfranco e Malvestiti Patrizia - Ambito 11b "Palombaro" - via Damiano Chiesa

L'osservazione ha lo stesso contenuto di quella registrata con il n. [04](#).

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 04 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confermano.

N. 17 - osservazione formulata da Funari Tatiana e Funari Maura - Ambito 11b "Palombaro"

- via Damiano Chiesa

L'osservazione ha lo stesso contenuto di quella registrata con il n. [04](#).

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 04 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confermano.

N. 18 - osservazione formulata da Manenti Olivo - Vocabolo Moano, complanare per ex ONPI

L'osservazione tende a far rilevare una errata classificazione dell'insediamento del ricorrente partendo dall'assunto che l'eliminazione dell'impianto carburanti conseguente alla realizzazione della variante Flaminia ha indotto il Comune, nella redazione del PRG '97, a stralciare la relativa previsione. Ciò facendo, però, non si è tenuto conto del fatto che nell'area erano, legittimamente, esistenti un'attività di ristorazione ed altre attività artigianali (lavaggio auto, officina meccanica). Chiede di conseguenza la rettifica dell'errore materiale e la classificazione dell'insediamento come "servizi".

Proposta di controdeduzione

Si ritiene, accertata la legittimità degli insediamenti esistenti, che alla soppressione della classificazione come impianto carburanti, seppur coerente con il succedersi degli eventi, avrebbe dovuto subentrare una classificazione idonea non solo al mantenimento dell'esistente ma anche al possibile potenziamento. La richiesta classificazione per servizi non appare però coerente con le attività esistenti mentre queste trovano corrispondenza nella classificazione UC/MPIA (mantenimento attività produttive industriali e artigianali).

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si propone di perimetrare nella Tavola 2 dell'Elaborato P3 6 gli edifici ed impianti esistenti, oggetto dell'osservazione, come zona UC/MPIA pur senza interessare l'intera area al fine di consentire il potenziamento dell'esistente, che dovrà essere incluso nella perimetrazione proposta, senza però consentire nuovi insediamenti. Con tale individuazione si ritiene di dover procedere anche all'aggiornamento conseguente all'adeguamento della viabilità preesistente divenuta attualmente una complanare di raccordo a seguito della apertura del nuovo tratto della Flaminia. La proposta è meglio illustrata nell'Allegato 36.

N. 19 - osservazione formulata da Bellesi Piero e Peppoloni Alessandrina - Fraz. S. Eraclio

L'osservazione concerne le previsioni del disegno di suolo per il comparto UC/CRM in frazione Sant'Eraclio individuato come Area XXX nell'Elaborato P5. In particolare viene fatto rilevare come l'accesso previsto e la conseguente viabilità siano incoerenti con il tessuto esistente stante la limitata ed insufficiente larghezza della via S. Abbondio. Chiedono quindi di modificare le previsioni secondo le proposte che formulano. Viene anche fatto rilevare un mancato aggiornamento della cartografia in sede di adozione e si è appurato che si fa riferimento ad una precedente richiesta con la quale segnalavano lo stesso problema oggetto dell'osservazione nonché la presenza all'interno della zona UC/CRM di un edificio autorizzato con concessione n. 678/91 che insiste su area ben definita ed estraneo al comparto.

Proposta di controdeduzione

Si è accertato che, in effetti, per il comparto in destra di via Santocchia la dimensione della via S.

Abbondio non consente un agevole transito carrabile e, conseguentemente, l'accesso e la viabilità interna previsti nel disegno di suolo risulterebbero non funzionali. Nel contempo si ritiene di dover prendere atto dell'edificio esistente sulla particella 80 che può essere classificata come UC/MRA come quelle adiacenti tenuto conto che la classificazione UC/CAA non sarebbe coerente con la realizzazione recente dell'edificio. Si è inoltre accertata una errata corrispondenza con i confini catastali del perimetro del comparto posto sul fronte sinistro di via Santocchia in quanto non coincide con i confini catastali e, peraltro, con il posizionamento di una fascia di verde su una particella che non può utilizzare l'indice. Tale porzione si propone venga classificata come UC/MRA come la restante area di pertinenza dell'edificio esistente.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 2

Si propone di aggiornare la base catastale inserendo l'edificio esistente sulla particella 80 del foglio 238 per il quale si propone la classificazione come UC/MRA mentre la restante area mantiene la classificazione UC/CRM. Si propone inoltre di stralciare la particella 533 del foglio 214 dall'altra Area XXX classificandola come UC/MRA.

Elaborato P5 - Area XXX in destra di via Santocchia

Il perimetro riportato nel Foglio Grafico Prescrittivo deve essere aggiornato di conseguenza alla modifica dell'Elaborato P3. Tenuto poi conto che escludendo l'accesso da via S. Abbondio questo può avvenire solo da aree contermini e che la viabilità distributiva sarà a carattere privato si propone di prevedere due ipotesi alternative con accesso dalla particella 251 (ovvero da via del Cassero) o dalla particella 241 (ovvero dalla circonvallazione esterna) con un parcheggio fondo sacco che vale per entrambe le fattispecie.

Per quanto riguarda la "Legenda" dell'Elaborato P5 l'individuazione del segno grafico dei tracciati alternativi è stata già inserita in relazione alla proposta formulata per l'osservazione [n. 11](#).

Elaborato P5 - Area XXX in sinistra di via Santocchia

Il perimetro riportato nel Foglio Grafico Prescrittivo deve essere aggiornato di conseguenza alla modifica dell'Elaborato P3 posizionando la fascia verde di rispetto all'interno della particella 119 del foglio 214.

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 37 per quanto riguarda la Tavola 2 e nell'Allegato B.4 per quanto riguarda l'Elaborato P5.

N. 20 - osservazione formulata da Marroni Mauro e Benedetti Paola - Ambito 11b "Palombaro" - via Damiano Chiesa

L'osservazione ha lo stesso contenuto di quella registrata con il n. [04](#).

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 04 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confermano.

N. 21 - osservazione formulata da Mancinelli Lora - Ambito 11b "Palombaro" - via Damiano Chiesa

L'osservazione ha lo stesso contenuto di quella registrata con il n. [04](#).

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 04 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confermano.

N. 22 - osservazione formulata da Conocchia Angelo

L'osservazione concerne vari argomenti che vengono illustrati, di seguito, singolarmente al fine di formulare per ciascuno di essi la relativa proposta di controdeduzione.

22.1 Viene fatto rilevare come la disciplina contenuta nell'articolo 62, co. 18, delle NTA nella stesura attuale risulterebbe applicabile solo agli strumenti attuativi riferiti agli Ambiti ed ai tessuti a conservazione e non a tutti gli strumenti attuativi. Se ne chiede quindi la rettifica.

Proposta di controdeduzione

La norma, nell'attuale stesura, non risulta applicabile agli strumenti attuativi nelle zone agricole ed in particolare ai Piani di Recupero nelle zone agricole. Non si ravvisa l'opportunità di estendere a tali fattispecie la possibilità di ridurre il distacco tra edifici o di questi dalle strade. Nel primo caso non avrebbe senso consentire un distacco inferiore tra edifici di nuova costruzione nelle zone rurali (mentre non sussiste alcun obbligo nel caso di soli interventi di recupero) e nel secondo caso si potrebbe verificare un contrasto con le disposizioni del Codice della Strada.

Si propone di non accogliere.

22.2 L'osservazione sollecita una revisione dell'articolo 19 delle NTA al fine di raccordare l'attuale disciplina con quella emanata a livello regionale che consente anche l'insediamento di attività strumentali, accessorie e collaterali chiarendo anche le modalità di valutazione delle potenzialità insediabili. Viene inoltre richiesto di limitare le attività insediabili in variante al PRG, consentite dal D. Lgs 32/98, alla sola stazione di rifornimento carburanti.

Proposta di controdeduzione

In materia di carburanti la Regione Umbria ha emanato una legge, un regolamento e dei criteri di indirizzo rispettivamente con: la L. R. 23/7/03; il Regolamento 27/10/03, n. 13; la DGR 16/10/03, n. 1505. In base a tali disposizioni il Comune dovrà adottare un apposito regolamento per disciplinarne l'applicazione nel territorio comunale aggiornando quello attualmente vigente. Spetterà a tale regolamento dettare le regole per il dimensionamento, ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative, sia per la distribuzione carburanti che per le attività collaterali o strumentali e accessorie. Spetta invece alla disciplina urbanistica quantificare le potenzialità insediabili adeguando quella vigente alle disposizioni della legislazione regionale anche al fine di "...favorire lo sviluppo delle attività non-oil nell'ambito delle norme regionali di riferimento..." (DGR 1515/03).

L'attuale disciplina necessita quindi dei conseguenti aggiornamenti, ivi inclusi quelli per eventuali varianti urbanistiche, che vengono meglio illustrati nella proposta di adeguamento delle NTA.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

Articolo 15

Al comma 1, capoverso "Viabilità" ultimo alinea: la parola "distributore" si propone che

venga sostituita con “impianti di distribuzione dei carburanti” sopprimendo le parole “, bar”.

Articolo 16

Al quarto comma la parola “parcheggio” posta tra “aree di” e “contigue” si propone venga sostituita con “pertinenza”.

Articolo 19

Il primo comma si propone che venga sostituito dai seguenti:

“1. Le aree per attrezzature a servizio della mobilità (M/S) individuate nell’Elaborato P3 sono destinate all’insediamento di impianti per la distribuzione carburanti, come classificati dalle normative nazionali e regionali. Ai sensi e per gli effetti della disciplina regionale è consentito, oltre all’insediamento delle attività strumentali e accessorie, anche quello di attività collaterali, le cui caratteristiche, in relazione alla tipologia, sono definite dallo specifico regolamento comunale.

2. Fatte salve le disposizioni relative allo svolgimento dell’attività, il complesso degli edifici che costituiscono l’impianto non possono avere una Suc superiore a:

a) 1 mq. ogni 50 mq. di area nel caso di solo impianto di distribuzione carburanti;

b) 2 mq. ogni 50 mq. di area nel caso siano previste anche attività strumentali ed accessorie, oltre a quella di distribuzione carburanti. Tale rapporto è incrementabile fino a 5 mq. nel caso sia previsto e consentito anche l’insediamento di attività collaterali.

3. In presenza di attività collaterali dovrà essere garantito il reperimento degli standards per le destinazioni commerciali risultanti dalla successiva Tabella D, da destinare all’uso pubblico.

4. Nelle aree M/S possono essere altresì insediati motel con un rapporto di 25 mq. di Suc ogni 50 mq. di area e gli standard da destinare all’uso pubblico sono quelli previsti dalla successiva Tabella D per le destinazioni turistico-produttive. L’insediamento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo che dovrà disciplinare anche la compresenza, o meno, dell’impianto di distribuzione carburanti per il quale resta applicabile la disciplina di cui comma 2.

5. Nelle aree M/S valgono inoltre le seguenti disposizioni:

a) tutti gli edifici debbono essere realizzati nel rispetto dei distacchi minimi previsti dal Nuovo Codice della Strada, e comunque con un distacco minimo di ml. 10 dal confine stradale; le eventuali pensiline possono avere lo sbalzo che arrivi fino a ml. 5 dal confine stradale e non concorrono alla valutazione della Suc;

b) tutti i manufatti dovranno rispettare il distacco minimo di m. 5 dai confini, m. 10 dagli edifici e non possono superare l’altezza massima di m. 12,50;

c) dovrà essere assicurata una dotazione di spazi minima di 2 mq. di verde attrezzato ed alberato ogni 50 mq. di area;

d) dovrà essere assicurata una dotazione di un albero di alto e medio fusto (essenza autoctona) ogni 50 mq. di area.

6. Le varianti allo strumento urbanistico generale consentite dal d. Lgs. 32/98 sono approvate con la procedura prevista dalla legislazione urbanistica regionale e con le limitazioni che saranno previste dallo specifico regolamento comunale. Tali varianti possono essere assunte anche mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.) ed in tal caso non potranno prevedere la destinazione a motel.”

La numerazione dei commi successivi dovrà essere adeguata di conseguenza.

Dovranno inoltre essere inserite le note a piè pagina che seguono:

- nel comma 1 per i riferimenti legislativi e quelli sulla tipologia degli impianti;*
- nel comma 2 per le definizioni delle attività strumentali e complementari.*

22.3 L'osservazione sollecita un chiarimento rispetto ad un presunto contrasto normativo tra l'uso consentito per il suolo e la destinazione degli edifici nelle zone agricole EC/U (fascia degli uliveti).

Proposta di controdeduzione

Consentire l'allevamento tradizionale (uso del suolo di tipo E1c - articolo 10 delle NTA) che è peraltro differenziato da quello intensivo (uso del suolo di tipo E1e) potrebbe risultare non coerente con il divieto di destinare ad allevamento i manufatti agricoli nelle zone EC/U ma anche nelle zone agricole di tipo EP/APP (agricolo periurbano di pregio). La non coerenza potrebbe risultare ascrivibile al fatto che nell'uso degli edifici di tipo A1 (attività agricola a servizio dell'attività agro-zootecnica - stalla, porcilaia) non viene effettuata una distinzione tra l'attività tradizionale (pressoché di tipo familiare) ed attività intensiva (allevamento di tipo produttivo) come avviene invece per l'uso del suolo. Del resto si deve tenere conto del fatto che la destinazione d'uso di un edificio agricolo o è stalla (intensiva o meno) o è per altra attività sempre agricola. L'attuale distinzione tra "stalla e "porcilaia" deve ritenersi puramente indicativa perché se fosse diversamente risulterebbero escluse quelle per cavalli o per polli, ovini etc.. La soluzione al problema può essere trovata nel disposto dell'articolo 22, comma 6, della L. R. 24/3/2000, n. 27 (PUT 2000) che individua alcuni tipi di allevamento che per le peculiarità che gli sono proprie vanno sottoposti a particolari procedure (valutazione impatto ambientale o valutazione incidenza ambientale). Tale disciplina può quindi essere opportunamente recepita dalle NTA del PRG '97 stabilendo che gli allevamenti preclusi nelle zone agricole di tipo EP/APP ed EC/U sono quelli disciplinati dal PUT e che nella altre zone, dove consentiti, sono, ovviamente, soggetti alla disciplina del PUT.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

Articolo 12

comma 1, punto 2): le parole "(stalla, porcilaia)" si propone vengano sostituite con "(ricovero e allevamento) fermo restando quanto disposto dall'articolo 22, co. 6, della L. R. 27/2000".

Si propone quindi di inserire una nota a piè pagina nella quale riportare il testo della norma richiamata.

Articolo 41, Tabella B

Alla nota (6) sono aggiunte, in fine, le parole "limitatamente alle tipologie di allevamenti individuate nell'articolo 22, co. 6 della L. R. 27/2000" inserendo un rinvio a nota a piè pagina per richiamare la disposizione legislativa già inserita.

22.4 Viene evidenziato come l'applicazione della norma richiamata nell'osservazione potrebbe comportare un incremento della volumetria preesistente atteso che il PRG '97 definisce i propri parametri solo in base alla superficie.

Proposta di controdeduzione

La disposizione interessata dall'osservazione è finalizzata a consentire, nel caso di interventi di recupero degli edifici esistenti la conversione del volume esistente in SUC al fine di determinare la potenzialità corrispondente in base alle norme sopravvenute con l'approvazione del PRG '97. È insito nella definizione del "recupero" che non può essere superata la consistenza preesistente perché, diversamente, non si sarebbe più in presenza di un "recupero" e ciò indipendentemente dai parametri

posti a base dello strumento urbanistico. La fattispecie è stata peraltro esaustivamente chiarita dalla circolare ministeriale 7/8/03, n. 4174 pubblicata nella G. U. n. 274 del 25/11/03 emanata a seguito dell'inserimento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella categoria della "ristrutturazione". È però condivisibile il fatto che ad una valutazione testuale della norma possa conseguire una applicazione non coerente con l'intero quadro normativo ed è quindi opportuno introdurre un chiarimento esplicativo.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

Articolo 52 - Tabella C

Alla nota (A) si propone di aggiungere, in fine, il seguente periodo "Nelle fattispecie che precedono non può comunque essere superato il volume preesistente."

22.5 Viene segnalata una difficoltà applicativa della nota prescrittiva (D) alla Tabella C in quanto tale nota nel dare i criteri per l'applicazione di distanze ridotte contiene un generico riferimento alle distanze dai "confini" mentre nella Tabella sono differenziate quelle dai confini privati da quelle dalle strade e da quelle tra edifici e si rende quindi necessario esplicitare con maggior chiarezza a quali confini si faccia riferimento.

Proposta di controdeduzione

La nota (D) è riferita ad alcuni tipi di interventi di recupero o ad altre attività edilizie che non prefigurandosi come "edifici" possono essere sottoposte ad una disciplina particolare in materia di distacchi. Tale nota contiene, per alcune fattispecie anche la dizione "qualsiasi tipo di confine" e ciò potrebbe considerarsi esaustivo rispetto all'eccezione sollevata. Appare però opportuna una precisazione al fine di rendere le disposizioni coerenti con la formulazione della Tabella C e con gli interventi disciplinati dalla nota prescrittiva in argomento. Nel contempo si rileva che la definizione data per gli interventi di tipo RE4 ed SP5 non è allineata con quanto previsto dall'articolo 3 della L. R. 1/2004 e si ritiene quindi opportuno procedere ad un adeguamento limitatamente alla RE4 in quanto l'intervento SP5 proprio perché rivolto al recupero di "manufatti incongrui" non può essere limitato alla sola "fedele ricostruzione" in quanto sarebbe vanificata la scelta normativa di consentire un idoneo recupero di detti manufatti.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

Articolo 52 - Tabella C - Nota prescrittiva (D)

- *alla lettera a) si propone di sopprimere le parole "ed SP5, nei" sostituendole con "per i";*
- *alla lettera d) si propone di inserire all'inizio le parole "per le piscine scoperte e";*
- *si propone di inserire il seguente alinea "g) le disposizioni di cui alle lettere a) ed f) valgono anche rispetto al confine stradale."*

Articolo 14, comma 1

- *nella definizione RE4 si propone di inserire tra le parole "dimensioni" e "preesistenti" le parole ", sagoma e sedime"*

22.6 L'osservazione fa rilevare come l'avvenuta definizione delle procedure di acquisizione dei campi container renda necessari alcuni adeguamenti delle perimetrazioni risultanti nell'Elaborato P3.

Proposta di controdeduzione

Le aree in questione sono classificate come attrezzature e contraddistinte con la sigla A/EPC

(attrezzature per l'emergenza della Protezione Civile) e quello richiesto costituisce un aggiornamento quanto meno opportuno al fine di eliminare quelle previsioni non più necessarie e quindi non destinate all'esproprio alle quali può essere attribuita la destinazione urbanistica circostante.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Le aree classificate A/EPC sono state perimetrare secondo le risultanze delle procedure espropriative definite. Le modifiche sono illustrate in un apposito allegato individuato con la lettera "C".

22.7 Viene osservato che in frazione Scopoli il comparto interessato dall'approvazione di un progetto in variante al PRG risulta classificato come UC/MPIA.

Proposta di controdeduzione

Si tratta in effetti di un aggiornamento delle previsioni in base alla modifica già approvata per la realizzazione di un intervento in variante al PRG.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 13

Il comparto in loc. Li Attoni individuato come UC/MPIA viene trasformato in UP/PEEP secondo il perimetro risultante dal progetto di opera pubblica già approvato. La rettifica proposta è illustrata nell'Allegato 38.

22.8 Viene segnalata l'errata perimetrazione nell'Elaborato P3 del PEEP della frazione di Pale.

Proposta di controdeduzione

Dalla verifica tra quanto riportato nella Tavola 13 dell'Elaborato P3 ed il perimetro risultante dallo strumento attuativo emerge, in effetti, una discordanza. Tenuto conto che si tratta di una perimetrazione di area soggetta a disciplina pregressa si ritiene necessario procedere alla rettifica del perimetro riportato nel PRG '97.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 13

Il perimetro del comparto UP/PEEP in frazione Pale viene adeguato a quello risultante dal relativo strumento attuativo vigente. La rettifica proposta è illustrata nell'Allegato 39.

22.9 Questo punto dell'osservazione evidenzia come nella stesura adottata manchino diversi tracciati stradali realizzati, o in via di realizzazione, in variante al PRG '97 e conseguentemente si richiede l'aggiornamento della cartografia.

Proposta di controdeduzione

L'Area Lavori Pubblici su espressa richiesta ha segnalato quali siano i tracciati interessati dall'osservazione e che sono:

- a. Parcheggio per la frazione di Scafali;
- b. Viabilità Protezione Civile e Ambito Croce Bianca;
- c. Viabilità di circonvallazione della frazione di Volperino;
- d. Completamento del passaggio pedonale per la SS n.3 "Flaminia";
- e. Adeguamento viabilità comunale a servizio del Centro regionale di Protezione Civile con spostamento cabina riduzione gas metano "Prima Presa Foligno";

f. Viabilità di collegamento tra via Damiano Chiesa e via Galileo Ferraris.
All'elenco che precede si ritiene di dover aggiungere la rotatoria sull'innesto tra via Vasari e via Shibukawa che anche se realizzata all'interno delle fasce di rispetto non è individuata in cartografia. Per l'incidenza di tale previsione sull'Ambito 69 si rinvia alla proposta di controdeduzione formulata per il successivo punto 22.14. Trattandosi di aggiornamento della cartografia si ritiene di dover inserire anche le aree interessate dalle infrastrutture realizzate a servizio dei PIR e l'area oggetto di variante, con compensazione, connessa al PRU "Fornaci Hoffmann".

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Trattandosi di interventi già supportati da specifica cartografia si ritiene di poter omettere singoli stralci riepilogando le parti del territorio interessate in un unico elaborato che viene individuato come Allegato "D". Alle parti interessate dalle infrastrutture sarà attribuita la classificazione prevista dall'articolo 25 delle NTA del PRG '97.

22.10 Viene segnalata l'errata perimetrazione nell'Elaborato P3 dello strumento attuativo della zona produttiva in frazione Verchiano.

Proposta di controdeduzione

Dalla verifica tra quanto risulta nella Tavola 9 dell'Elaborato P3 per il comparto UP/PDL 55 ed il perimetro risultante dallo strumento attuativo emerge, in effetti, una discordanza. Tenuto conto che si tratta di una perimetrazione di area soggetta a disciplina pregressa si ritiene necessario procedere alla rettifica del perimetro riportato nel PRG '97.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 9

Il perimetro del comparto UP/PDL 55 in frazione Verchiano viene adeguato a quello risultante dal relativo strumento attuativo vigente. Le aree stralciate in quanto non incluse nello strumento attuativo convenzionato e sostanzialmente edificate si propone che assumano la classificazione UC/CAA come quelle antistanti. Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 40.

22.11 Viene osservato che l'articolo 28, comma 5, delle NTA contiene riferimenti al PTCP del 2002 che risultano superati dalla variante di detto piano per adeguarlo alle disposizioni del PUT. Trattandosi di aggiornamento oggettivo si propone di accogliere. A tale proposito si ritiene necessario ripetere in tale comma le specificazioni in materia di definizione dei "centri abitati" già formulate per la nota a piè pagina del comma 3 dell'articolo 16

Proposta di controdeduzione

Effettivamente i riferimenti al PTCP sono superati e si rende necessario aggiornarli ivi inclusa la definizione dei centri abitati per includere tra questi quelli che se pur esterni alla individuazione operata ai sensi del Codice della Strada sono individuati come tali dallo strumento urbanistico generale.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

NTA - Articolo 18

Al comma 5 si propone di sostituire le parole "37, del PTCP 2000" con "39, del

PTCP 2002".

La nota a piè pagina che riporta la disciplina del PTCP richiamata nell'articolato normativo deve essere sostituita con la nuova disposizione.

In fine al comma 5 si propone di aggiungere le parole "nonché i nuclei previsti dal PRG '97 quando ubicati esternamente a detti centri abitati".

22.12 L'osservazione rileva l'opportunità di adeguare l'articolato normativo sostituendo i riferimenti al D. Lgs. 490/99 con il D. Lgs. 42/04.

Proposta di controdeduzione

Il D. Lgs. 42/04 ha abrogato il D. Lgs 490/99 e quindi anche in assenza di un esplicito riferimento nell'articolato normativo esso opera comunque. Tenuto conto che la variante è stata predisposta anche ai fini di un globale aggiornamento si ritiene di poter accogliere l'osservazione.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

Nell'articolato delle NTA del PRG '97 i riferimenti al D. Lgs. 490/99 vanno sostituiti con il D. Lgs. 42/04 inclusi anche quelli agli articoli del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" aggiornando di conseguenza le note a piè pagina per i riferimenti legislativi.

22.13 L'osservazione evidenzia l'opportunità di adeguare l'articolato normativo alle modifiche intervenute a seguito dell'entrata in vigore del d.P.R. 380/01 e della l.r. 1/2004.

Proposta di controdeduzione

Atteso che la variante in itinere è stata predisposta anche ai fini di un aggiornamento e di adeguamento a disposizioni sopravvenute si ritiene di poter accogliere l'osservazione, tenendo anche conto del fatto che è entrata in vigore anche la l. r. 21/2004 completando così l'adeguamento regionale alla disciplina introdotta dal d.P.R. 380 del 2001. Le modifiche e gli adeguamenti vengono individuati nelle proposte di modifica che seguono.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

Al testo delle NTA, con riferimento alla disciplina introdotta dalla l. r. 1/2004 , dalla l. r. 21/2004 nonché alle modifiche da queste apportate alle ll. rr. 31/97 e 27/2000 sono stati apportati i necessari adeguamenti ed aggiornamenti. Questi sono puntualmente individuati, nel testo normativo, con rinvii a piè pagina.

Le modifiche più significative sono quelle elencate di seguito.

Articolo 7, comma 3 per adeguamento al procedimento obbligatorio della D.I.A.

Articolo 8, comma 1, definizione (Sf) per aggiornamento normativo

Articolo 14, definizione MI per intervenuta abrogazione art. 26 L. 47/85. La definizione MI va soppressa nell'intero testo;

Articolo 14 definizione OI aggiornato il riferimento legislativo

Articolo 14 definizione RE4 per aggiornamento normativo

Articolo 16 - nota al comma 3 sui "Centri abitati" per aggiornamento definizione in base alla proposta di cui al precedente punto 11

Articolo 16- commi 5 e 6 per rettifica data entrata in vigore l. r. 31/97 e adeguamento alla l. r. 1/2004 anche per modifiche apportate all'articolo 65 del PUT

Articolo 23, comma 2, primo alinea e relativa nota a piè pagina per adeguamento alla

legislazione modificata

Articolo 28, comma 2 - errata corrige e adeguamento a disposizioni legislative sopravvenute con rimando a nota piè pagina

Articolo 34, comma 3 per aggiornamento definizione

Articolo 35, comma 1 per aggiornamento definizione

Articolo 36, comma per aggiornamento definizione

Articolo 41 Tabella B - soppressa colonna "Attuazione diretta" - adeguata colonna "Attuazione diretta semplice " per chiarire che A.O. necessita per tutti i soggetti e per tutte le destinazioni d'uso

Articolo 46 co. 3 per adeguarlo alle modifiche apportate all'articolo 16, co. 6

Articolo 46, co. 5 rettifica entrata in vigore l. r. 31/97 e adeguamento alla l. r. 1/2004 con inserimento nota a piè pagina che riporta le disposizioni legislative richiamate

Articolo 47, co. 3 per adeguarlo alle modifiche apportate all'articolo 16, co. 6

Articolo 48, commi 5 e 7 per adeguamento alla legislazione sopravvenuta

Articolo 52, co. 3 per adeguamento alla legislazione sopravvenuta

Nota B della Tabella C per adeguamento alla legislazione sopravvenuta

Articolo 60 co. 2 per adeguamento alla legislazione sopravvenuta

Articolo 61, co. 1, lett. b) per adeguamento alla legislazione sopravvenuta

Articolo 62, co. 12 per adeguamento alla legislazione sopravvenuta in materia di disapplicazione dell'articolo 13 della legge 10/77 in materia di P.P.A.

Articolo 62, co. 13 per adeguamento alla legislazione sopravvenuta con inserimento nota a piè pagina contenente il testo delle disposizioni richiamate

Articolo 66, commi 3 e 5, per adeguamento alla legislazione sopravvenuta

Articolo 67 soppresso in quanto la disciplina regionale non prevede più l'istituto della concessione (permesso) in deroga

Articolo 71, co. 8, per adeguamento alla legislazione sopravvenuta

22.14 Si osserva che nella Tavola 6 una perimetrazione VA/CD risulterebbe errata.

Proposta di controdeduzione

La aree perimetrata come VA/CD rientrano nella classificazione di quelle "ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico - paesaggistica" la cui disciplina è contenuta nell'articolo 23 della NTA.. Tale articolo dispone che in dette aree "...oltre alla disciplina dello spazio extraurbano relativa ai vari ambiti di paesaggio..." si applicano le prescrizioni date nel prosieguo dell'articolo. Ne consegue che la perimetrazione VA/CD sovrapposta ad un comparto edificabile ad attuazione indiretta è incoerente con la normativa e quindi quella che ricade sull'Ambito 69 denominato "La Fornace" va tolta anche perché di tale previsione non vi è traccia nel Foglio Grafico prescrittivo contenuto nell'Elaborato P4. Identica soppressione va effettuata per il comparto a disciplina pregressa individuato come UP/PPE n. 8, in località Paciana. Per tenere conto della potenziale incidenza sull'edificazione nell'Ambito 69 appare opportuno inserire una specifica disposizione nel Foglio Normativo di tale Ambito del quale devono essere aggiornati il Foglio Grafico prescrittivo e quello indicativo in base alla variante in corso di approvazione ed attivata per adeguamento alla realizzazione della rotatoria tra via Vasari e via Shibukawa (si veda in proposito la proposta di controdeduzione al precedente punto 22.9).

Si propone di accogliere con modifica della cartografia e della normativa.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 6

La perimetrazione di tipo VA/CD ricadente nel perimetro dell'Ambito 69 e del comparto UP/PPE n. 8 va soppressa.

Elaborato P3 - Tavola 7

La perimetrazione di tipo VA/CD ricadente nel perimetro dell'Ambito 69 va soppressa.

La rettifica proposta è illustrata nell'Allegato 41

Elaborato P4 - Foglio grafico prescrittivo e Foglio grafico indicativo Ambito 69

Le indicazioni cartografiche vanno aggiornate in base alle previsioni contenute nella variante per la rotatoria di via Shibukawa e sono illustrate negli allegati A.4.a. ed A.4.b.

Modifiche alla normativa

Elaborato P4 - Foglio normativo Ambito 69

Nel riquadro "PRECONDIZIONI DI ASSETTO" si propone, oltre alla rettifica degli errori materiali, di inserire la frase che segue: "In sede di progetto urbanistico si dovrà verificare l'esistenza e l'eventuale incidenza sull'edificazione di materiale di riporto utilizzato per colmare una eventuale cava."

La rettifica proposta è illustrata nell'Allegato A.4.c.

22.15 Viene fatto rilevare che la viabilità, nella frazione di Seggio risulta incompleta.

Proposta di controdeduzione

In effetti nella frazione di Seggio la viabilità sia di collegamento che interna risulta tutta campita come zona UC/CAA. Si tratta di un evidente errore di graficizzazione che deve essere corretto.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Nella tavola 16 dell'Elaborato P3 per la frazione di Seggio si provvederà ad evidenziare la viabilità pubblica, risultante dalla cartografia catastale, eliminando la campitura della zona UC/CAA che erroneamente interessa tale viabilità.

La proposta di modifica è illustrata nell'Allegato 42.

22.16 Viene fatto rilevare che una classificazione S/C (Servizi/Culto) nella Tavola 16 dell'Elaborato P3 investe solo parzialmente un edificio esistente e conseguentemente si chiede la rettifica di tale errore.

Proposta di controdeduzione

La situazione segnalata si presenta nella frazione di Seggio dove oltre la chiesa e l'area di pertinenza risulta campita come S/C un'area di maggiore consistenza. Sono state effettuate verifiche catastali riscontrando che l'area campita come S/C non è di proprietà religiosa e quindi la perimetrazione indica un potenziale ampliamento dell'attrezzatura. Considerato che l'area dovrà essere acquisita mediante esproprio non appare ragionevole inserire tutto l'edificio esistente nella perimetrazione S/C ed anzi è opportuno che detta classificazione escluda l'edificio esistente. La perimetrazione dovrebbe quindi essere ridimensionata fino a lasciare un distacco da tale edificio.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Tavola 16

La perimetrazione dell'area S/C in frazione Seggio si propone che venga ridimensionata posizionandola a cinque metri dall'edificio insistente sulla particella 557 del foglio di mappa 50 NCT restando inalterata la larghezza del fronte che comprende la medesima particella 557 e la particella 154 limitatamente alla parte a sinistra dell'edificio.

Le modifiche proposte sono riportate nell'Allegato 43.

22.17 Viene fatto rilevare che tra le rettifiche adottate in variante alcuni riguardano aree interessate anche da previsioni di dettaglio mediante disegni di suolo.

Proposta di controdeduzione

In effetti le varianti illustrate negli stralci grafici individuati come Allegato 5 - 9 - 13 - 14 - 26 riguardano aree soggette a disegno di suolo illustrato nell'elaborato P5 mentre quella illustrata nell'Allegato 22 riguarda un Ambito con previsioni dettagliate nell'Elaborato P4. Appare quindi corretto che anche detti elaborati vengano aggiornati nelle previsioni o nelle perimetrazioni.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P5

Il disegno di suolo dell'Area XXXI (illustrato nell'allegato 5 in sede di adozione) è interessato dalle osservazioni 29 e 30 e si rinvia alle proposte di controdeduzioni in proposito formulate.

I disegni di suolo delle Aree XXI (All. 9), XXXVII (All. 13), I (All. 14) XXVIII (All. 26) devono essere adeguati alle modifiche già adottate per il perimetro nell'Elaborato P3.

Elaborato P4

Il Foglio grafico prescrittivo, il Foglio grafico indicativo e quello normativo dell'ambito UT/SLR n. 61 denominato "Volperino" devono essere aggiornati in base alle modifiche del perimetro risultanti dall'Allegato 22 alla delibera di adozione.

Le proposte di modifica sono illustrate negli Allegati B.5; B.6; B.7; B.8 per l'elaborato P5 e negli Allegati A.5a, A.5b ed A.5c per l'elaborato P4.

22.18 L'osservazione segnala l'errata campitura come zona edificabile di tipo UC/MRA della viabilità e della piazza della frazione La Valle.

Proposta di controdeduzione

Si tratta di un evidente errore grafico che deve essere rettificato anche per quanto concerne la mancata individuazione della vecchia viabilità di accesso alla frazione che risulta, sempre in maniera erronea, campita come zona agricola.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 12

La viabilità e la piazza interne alla frazione La Valle devono essere evidenziate in cartografia come tali eliminando la campitura attuale come zona UC/MRA. Identica rettifica deve essere effettuata per la vecchia, ma ancora esistente, viabilità di accesso alla frazione che è campita come zona agricola.

Gli aggiornamenti proposti sono illustrati nell'Allegato 44.

22.19 Viene fatto rilevare come nell'articolato normativo non sia esplicitato con chiarezza che le disposizioni impartite con le "Note prescrittive" alla Tabella C in materia di distanze

trovano applicazione anche nel territorio extraurbano. Al fine di evitare difficoltà di interpretazione sarebbe opportuna una maggiore chiarezza.

Proposta di controdeduzione

In effetti il contenuto della Nota "E" alla Tabella B con il generico rinvio al rispetto delle "distanze dai confini e dai fabbricati" non consente di applicare, quanto meno in maniera certa, le norme di tipo particolare in materia di distanze contenute nelle note "D", "E" ed "H" alla Tabella C. A tal proposito occorre rilevare che le disposizioni di cui alle note "E" ed "H" non possono trovare applicazione nel territorio extraurbano stante l'applicabilità delle norme del Codice della Strada. Viceversa le disposizioni contenute nella nota "D" possono trovare applicazione anche nel territorio extraurbano specie nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

NTA - Articolo 41 - Tabella B

Nella colonna delle "distanze dai confini" si propone di aggiungere un rinvio alla nota (G).

Nelle note prescrittive si aggiunge la (G) che ha lo stesso contenuto della nota "D" alla Tabella C come modificata con la proposta di controdeduzione al precedente punto 5.

22.20 L'osservazione segnala come, nei correnti procedimenti istruttori si verifica che lo standard di parcheggio dovuto per insediamenti produttivi, commerciali o direzionali sia inferiore ad un posto auto e come tale inutilizzabile stante il fatto che le NTA non chiariscono se tale consistenza debba essere o meno reperita in ogni caso anche perché non inclusa tra le fattispecie per le quali è consentita la monetizzazione.

Proposta di controdeduzione

Il dimensionamento degli standard di verde e parcheggio, in linea con quanto previsto dalla legislazione regionale vigente, è dettagliato nella Tabella D allegata alle NTA del PRG '97. Le situazioni poste in evidenza dall'osservazione non trovano una specifica disciplina il che rende necessario la sottoscrizione di un atto di vincolo anche per superfici che sono, di fatto, inutilizzabili. Si ritiene che tale omissione sia riconducibile alle tematiche della attuale variante e possa quindi trovare soluzione mediante un aggiornamento della disciplina relativa alla monetizzazione contenuta nella citata Tabella D.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

Tabella D - Prospetto per la monetizzazione

L'ultimo periodo si propone che venga così modificato:

- la virgola dopo la parola "determinato" viene modificata in due punti;*
- le parole da "successivamente" fino a "costo della vita" costituiscono un'alea;*
- viene aggiunto un'alea che dispone: "- trova applicazione in tutti i tessuti qualora la componente P risulti inferiore o uguale a 24 mq."*

22.21 Viene fatto rilevare che nei pressi della località Turri (tavola 12) è indicata come esistente una strada non presente sul posto e si richiede di verificare se va mantenuta come previsione o meno.

Proposta di controdeduzione

Il tracciato indicato sulla Tavola 12 tra i due nuclei UC/MRA ed UC/CAA, nei pressi dell'Ambito 47, effettivamente non è individuato come viabilità di PRG vuoi per il dimensionamento vuoi per l'assenza

delle fasce di rispetto. Si tratta di una previsione finalizzata a garantire gli accessi alle aree destinate all'edificazione e non prospicienti il fronte stradale. Non può quindi considerarsi una viabilità di PRG nel senso che non spetta all'Ente realizzarla al che consegue l'assenza delle fasce di rispetto. Si ritiene quindi di poter mantenere la previsione nell'attuale stesura.

Si propone di non accogliere.

22.22 L'osservazione segnala l'errata perimetrazione nella Tavola 7 dell'Elaborato P3 del comparto a disciplina pregressa in frazione Sterpete (UP/PDL ex "Il Borgo") e conseguentemente di quella che delimita l'Ambito 17 denominato "Sterpete".

Proposta di controdeduzione

Verificata la documentazione relativa allo strumento attuativo emerge l'errata perimetrazione dei comparti segnalati nell'osservazione e si propone quindi di rettificare di conseguenza gli elaborati che compongono il PRG '97.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 7

Il perimetro del comparto UP/PDL n. 9 deve essere rettificato in conformità a quanto previsto nello strumento attuativo di cui il PRG '97 ha preso atto. Di conseguenza viene modificato anche il perimetro dell'Ambito 17 denominato "Sterpete".

Elaborato P4

Il perimetro dell'Ambito 17 "Sterpete" viene adeguato alla modifica effettuata nella Tavola 7 sia per il Foglio Grafico prescrittivo che per quello indicativo. Non si ritiene necessario modificare il Foglio Normativo stanti sia la modesta entità della superficie variata sia quanto dispone in proposito l'articolo 5, comma 3, delle NTA.

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 45 per quanto riguarda la Tavola 7 dell'Elaborato P3 e negli Allegati A.6a ed A.6b per quanto riguarda l'Elaborato P4.

22.23 L'osservazione pone all'attenzione il problema se la distanza dai "confini" debba essere rispettata anche da quelli tra diversi azzonamenti e non solo da quelli di proprietà. Viene anche sviluppato un ragionamento sulla opportunità di disciplinare tale fattispecie soprattutto in riferimento alle previsioni di aree a destinazione per attrezzature e servizi o destinate all'edificazione previo strumento attuativo.

Proposta di controdeduzione

Le argomentazioni svolte nell'osservazione appaiono condivisibili ed evidenziano una carenza normativa che deve essere colmata risultando peraltro compatibile con le tematiche della attuale variante.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

NTA - Articolo 8, comma 1

Alla definizione "(Dc) Distanza dai confini" si propone di aggiungere, in fine, il seguente periodo "Per confine si intende oltre quello di proprietà anche quello che definisce la Superficie fondiaria di cui al precedente capoverso (Sf) con esclusione delle aree pertinenziali ricadenti nel territorio extraurbano".

22.24 Viene richiesto l'adeguamento dell'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 22 alle disposizioni legislative sopravvenute al d.P.R. 357/97 in quanto le stesse hanno rilevanza

ai fini degli interventi edilizi.

Proposta di controdeduzione

Le modifiche introdotte al d.P.R. 357/97 con il d.P.R. 12/3/2003, n. 120 ed in particolare all'articolo 5 richiamato nelle NTA del PRG operano in forza di legge in quanto non necessita recepirle. Tenuto conto del fatto che l'attuale variante può comportare anche degli aggiornamenti ed adeguamenti normativi si ritiene di poter accogliere la proposta al fine di rendere più chiara l'applicazione legislativa in questione. Nel contempo appare opportuno inserire riferimenti a quanto in proposito disposto con la DGR 18/5/04, n. 613.

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

NTA - Articolo 22

All'ultimo periodo del secondo comma si propone di apportare le modificazioni e le integrazioni di seguito descritte:

- *le parole "I Piani territoriali, urbanistici e di settore" sono sostituite con "I piani e gli interventi";*
- *tra le parole "dell'articolo 5" e "del DPR 8/9/97" viene inserito l'inciso ", commi 2 e 3,";*
- *dopo le parole "n. 357" prima del punto vengono inserite "e successive modificazioni";*
- *viene aggiunto, in fine, il seguente periodo "Il procedimento non trova applicazione nelle fattispecie individuate con la DGR 18/5/04, n. 613."*
- *viene inserita una nota di rimando a piè pagina nella quale si riporta il testo della disposizione legislativa richiamata.*

22.25 L'osservazione segnala l'errata perimetrazione, rispetto alla situazione reale, dell'impianto carburanti in frazione Casette di Cupigliolo.

Proposta di controdeduzione

Effettivamente il perimetro della zona M/S non coincide con quello dell'impianto carburanti esistente in quanto porzioni di detto impianto risultano perimetrate come spazio di parcheggio e come struttura ricettiva. Si ritiene opportuno procedere alla rettifica di tale errore.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 17

Il perimetro della zona M/S viene modificato secondo il confine catastale delle particelle 201, 253 e 255 del foglio di mappa 53 adeguando, di conseguenza quello delle zone UC/MPT (attrezzatura turistica) ed M/P (parcheggio) senza però modificare il limite con la zona agricola di tipo EAP/C. La modifica proposta è illustrata nell'Allegato 46.

22.26 Viene fatta rilevare la mancata corrispondenza del limite tra le zone UP/PDL ed UC/ERM in relazione agli strumenti attuativi di dette zone.

Proposta di controdeduzione

Si è riscontrata l'effettiva discordanza e si rende quindi necessario procedere alla conseguente rettifica.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 6

Il perimetro tra le zone UP/PDL ed UC/ERM in frazione Fiamenga viene adeguato alle previsioni dei due strumenti attuativi tenendo conto della discordanza tra stato di fatto e situazione catastale. La modifica proposta è illustrata nell'Allegato 46.

22.27 L'osservazione segnala la presenza nella Tavola 7 dell'Elaborato P3, in loc. Cappuccini, di riferimenti ad edifici rurali da salvaguardare (Va.S.A. 132) mentre gli edifici esistenti ricadono tutti in zona di saturazione di tipo UC/MRB.

Proposta di controdeduzione

Si è riscontrata che tale errore, presente fin dall'adozione del PRG '97 è stato, nel corso del procedimento di approvazione solo parzialmente rettificato nel senso che è stata tolta la campitura della zona VA/PE sopra alla zona di saturazione ma sono rimasti i riferimenti, incoerenti, con la classificazione di tipo residenziale di completamento. È quindi opportuno, o meglio necessario, completare le rettifiche.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 7

Nei pressi della località Capuccini si deve procedere all'eliminazione della dicitura Va.S.A. 132 nonché della campitura VA/PE. Gli adeguamenti proposti sono illustrati nell'Allegato 48 Il perimetro tra le zone UP/PDL ed UC/ERM in frazione Fiamenga viene adeguato alle previsioni dei due strumenti attuativi tenendo conto della discordanza tra stato di fatto e situazione catastale. La modifica proposta è illustrata nell'Allegato 46.

N. 23 - osservazione formulata da Alessi Lucio quale legale rappresentante della "Wonderful s.a.s. di Alessi Lucio & C." - Frazione S. Eraclio, via Santocchia

L'osservazione concerne una inesatta perimetrazione come zona produttiva commerciale (UC/MPC) dell'insediamento esistente in via Santocchia e ne chiede la rettifica.

Proposta di controdeduzione

L'area in questione è costituita da due particelle che ricadono in due fogli di mappa diversi (part. 661 del foglio 238 e particella 412 del foglio 239). Nella predisposizione della base catastale su cui è stato redatto il PRG '97 si è verificata una traslazione nell'unione dei fogli di mappa individuando quindi in maniera non corretta l'area su cui ricade l'insediamento del richiedente e si deve quindi procedere alla rettifica.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

La perimetrazione dell'area su cui ricade l'insediamento del richiedente sarà resa conforme alle risultanze catastali ovviando all'errore derivante dall'unione dei fogli di mappa. La modifica è illustrata nell'Allegato 49.

N. 24 - osservazione formulata da Latini Rodolfo e Marchionni Tommasa - Frazione S. Eraclio, via Colle Scandolaro.

L'osservazione rileva come in un comparto soggetto a strumento attuativo in quanto classificato come zona di espansione sia stato inserito un piccolo nucleo già edificato e consolidato di cui già il precedente PRG aveva preso atto. Si chiede quindi che detta classificazione, che potrebbe derivare da un errore grafico, venga rivista attribuendo quella più coerente del tipo UC/MRA.

Proposta di controdeduzione

Il tema di questa osservazione viene ripreso anche da altre presentate dai proprietari di tutto il nucleo

edificato e censito al foglio 214 del NCT con le particelle: 111, 175/5, 176 (Latini osservazione 24); 174, 175, 674 (Mercuri e altri, osservazione 25); 172, 171 (Paci osservazione 26); 341 (Sammartini osservazione 27); 177, 178 (Zeeni e altri, osservazione 34). La proprietà della particella 171 segnala inoltre una perimetrazione inferiore, seppure di poco, rispetto a quella risultante dal previgente PRG.

Si ritiene necessario fare presente che l'attuale classificazione UC/ERA, nella quale è incluso il nucleo edificato e consolidato, è derivata da una prescrizione posta dalla Regione in sede di approvazione in quanto la classificazione proposta dal Comune era come zona di completamento mentre la Regione l'ha ritenuta come zona di espansione.

In sede di adeguamento alle prescrizioni poste, tenuto conto del fatto che il comparto da trasformare in zona di espansione era stato espressamente perimetrato dalla Regione non si ritenne possibile, né legittimo apportare alcuna modifica pur ritenendo non coerente, limitatamente al nucleo consolidato, la classificazione richiesta. Si ritiene quindi che in questa sede si possa stralciare dalla classificazione come zona di espansione del nucleo edificato che presenta tutte le caratteristiche di una zona di completamento ed il cui inserimento in uno strumento attuativo sarebbe irrilevante sia ai fini di un corretto assetto che della dotazione di urbanizzazioni essendo entrambe tali fattispecie oramai più che consolidate.

Per quanto riguarda la richiesta classificazione come zona di tipo UC/MRA la richiesta non è condivisibile in quanto la conformazione dell'edificato fa propendere per la classificazione UC/CAA.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 2

Si propone che il comparto edificato e consolidato costituito dalle particelle in precedenza individuate sia stralciato dalla zona di espansione di tipo UC/ERA e venga classificato come UC/CAA.

La proposta di modifica è illustrata nell'Allegato 50

N. 25 - osservazione formulata da Mercuri Alessandra, Franquillo Rosina, Petrini Giancarlo - Frazione S. Eraclio, via Colle Scandolaro.

L'osservazione ha gli stessi contenuti e finalità di quella registrata al [n. 24](#)

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 24 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 24 che si confermano.

N. 26 - osservazione formulata da Paci Carla - Frazione S. Eraclio, via Colle Scandolaro.

L'osservazione ha gli stessi contenuti e finalità di quella registrata al [n. 24](#) ed inoltre fa rilevare come il perimetro della zona edificabile sia inferiore a quello del precedente PRG.

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 24 alla cui lettura si rinvia dando atto che effettivamente il limite dell'edificabilità è stato posizionato più in basso rispetto a tutte le aree circostanti. Tale variazione risulta non solo conforme alle precedenti previsioni ma anche alla perimetrazione delle aree agricole di pregio individuate come compromesse.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 24 che si confermano provvedendo

ad aggiornare l'Allegato 50 con l'adeguamento del perimetro della zona edificabile.

N. 27 - osservazione formulata da Sammartini Enrica - Frazione S. Eraclio, via Colle Scandolaro.

L'osservazione ha gli stessi contenuti e finalità di quella registrata al [n. 24](#)

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 24 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 24 che si confermano.

N. 28 - osservazione formulata da Fioretti Giuseppina - Frazione S. Eraclio

L'osservazione concerne l'attuale classificazione come UC/CRA di una porzione della particella 445 che è parte della corte dell'edificio individuato con la particella 473 ricadente in zona UC/CAA così come la restante corte dell'edificio. Viene fatto rilevare come tale previsione sia incoerente con il contesto esistente e da imputare quindi ad un probabile errore grafico.

Proposta di controdeduzione

La fattispecie relativa a modeste porzioni di corti di edifici esistenti ricadenti nella zona UC/CRA - Area XXXI - diversamente dalle restanti porzioni e dagli edifici ricadenti in zona UC/CAA è stata già ritenuta come un errore in sede di adozione della attuale variante. Si veda in proposito l'elaborato grafico individuato come Allegato 5 nell'illustrazione grafica delle varianti nonché quanto verrà proposto per le successive osservazioni 29 e 30. Nel caso di specie si rileva però una situazione oggettivamente diversa in quanto la particella oggetto dell'osservazione ha una dimensione che non consente di considerarla come un residuo (o relitto) inutilizzabile bensì con una consistenza tale da consentire l'insediamento di un edificio. Peraltro l'attuale classificazione non inibisce l'utilizzazione edificatoria né risulta penalizzante come potenzialità insediativa in quanto l'indice fondiario delle due classificazioni (UC/CRA ed UC/CAA) è identico.

Si propone di non accogliere.

N. 29 - osservazione formulata da Busciantella Ricci Argenta - Frazione S. Eraclio

L'osservazione concerne l'attuale classificazione come UC/CRA di una porzione delle particelle 427 e 428 che sono parti delle corti di edifici ricadenti in zona UC/CAA così come le residue porzioni delle stesse particelle. Viene fatto rilevare come tale previsione sia incoerente con il contesto esistente e da imputare quindi ad un probabile errore grafico.

Proposta di controdeduzione

La fattispecie evidenziata è sostanzialmente coincidente con quella che ha portato, in sede di adozione, a stralciare dalla zona UC/CRA altre particelle similari poste sul fronte opposto. Peraltro tale stralcio non incide sull'assetto risultante dal Foglio Grafico Prescrittivo né incide sul dimensionamento in quanto l'indice fondiario dei due azzonamenti (UC/CRA ed UC/CAA) è lo stesso ($I_f = 0,65 \text{ mq/mq}$).

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 2

Si propone di stralciare le porzioni oggetto dell'osservazione dalla zona UC/CRA attribuendo la destinazione UC/CAA come le restanti porzioni delle stesse particelle. La situazione precedente è quella risultante dall'Allegato 5 dell'illustrazione grafica delle varianti adottate.

Elaborato P5 - Area XXXI

La situazione del Foglio Grafico Prescrittivo deve essere aggiornata di conseguenza alla modifica dell'Elaborato P3 tenendo conto anche della modifica prevista in sede di adozione della variante.

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 51 per quanto riguarda la Tavola 2 dell'Elaborato P3 e nell'Allegato B9 per quanto riguarda l'Elaborato P5.

N. 30 - osservazione formulata da Costantini Fausto - Frazione S. Eraclio

L'osservazione concerne l'attuale classificazione come UC/CRA di una porzione della particella 430 che è parte della corte di un edificio ricadente in zona UC/CAA così come la residua parte della particella 430. Viene fatto rilevare come tale previsione sia incoerente con il contesto esistente e da imputare quindi ad un probabile errore grafico.

Proposta di controdeduzione

La fattispecie evidenziata è sostanzialmente coincidente con quella che ha portato, in sede di adozione, a stralciare dalla zona UC/CRA altre particelle simili poste sul fronte opposto. Peraltro tale stralcio non incide sull'assetto risultante dal Foglio Grafico Prescrittivo né incide sul dimensionamento in quanto l'indice fondiario dei due azzonamenti (UC/CRA ed UC/CAA) è lo stesso ($I_f = 0,65 \text{ mq/mq}$).

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 2

Si propone di stralciare la porzione oggetto dell'osservazione dalla zona UC/CRA attribuendole la destinazione UC/CAA come la restante porzione della stessa particella. La situazione precedente è quella risultante dall'Allegato 5 dell'illustrazione grafica delle varianti adottate.

Elaborato P5 - Area XXXI

La situazione del Foglio Grafico Prescrittivo deve essere aggiornata di conseguenza alla modifica dell'Elaborato P3 tenendo conto anche della modifica prevista in sede di adozione della variante.

Le modifiche proposte sono illustrate negli stessi allegati individuati nell'osservazione n. 29 ovvero sia All. 51 ed All. B9.

N. 31 - osservazione formulata da Fondati Guido quale Presidente pro-tempore della Comunanza Agraria di Scandolaro - Frazione Scandolaro

Viene richiesto che la porzione di terreno collocata tra il perimetro della zona UC/CAS (centro storico) ed il "fondo sacco" e parcheggio esterni alla frazione sia classificata per finalità pubblico/sociale.

Proposta di controdeduzione

Come illustrato nelle premesse di questo documento si è in presenza di una "variante di settore" e quindi anche le osservazioni devono attenersi allo stesso tema.

Nel caso di specie non viene segnalato un errore ma si richiede la mera trasformazione di una destinazione che, anche se per servizi, necessita di una variante delle previsioni. Del resto qualora l'Ente decidesse di realizzare sull'area in questione una sistemazione pubblica l'intervento potrebbe avere comunque corso mediante le procedure previste e consentite per le opere pubbliche.

Si propone di non accogliere trattandosi di osservazione non pertinente con i temi oggetto della variante.

N. 32 - osservazione formulata da Falcinelli Adriana e Moroni Sergio - Ambito 11b "Palombaro" - via Damiano Chiesa

L'osservazione ha lo stesso contenuto di quella registrata con il n. 04.

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 04 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confermano.

N. 33 - osservazione formulata da Bertini mons. Giuseppe quale Vicario Generale della Diocesi di Foligno - viale Ancona

L'osservazione segnala che nel PRG'97 i fabbricati di proprietà della Diocesi sono individuati come Servizi per il Culto (S/C) per la loro totalità mentre gli stabili hanno diversa destinazione fin dall'origine ed in particolare a struttura di assistenza denominata "Casa della Ragazza". Chiede quindi la rettifica della classificazione urbanistica attribuendo alle parti interessate la classificazione S/AS (servizi per assistenza, sanità) S/RC (servizi ricreativo culturali) o S/ASO (servizi per assistenza sanitaria ospedaliera).

Proposta di controdeduzione

Effettivamente la chiesa detta del Sacro Cuore è quella catastalmente individuata con la particella A mentre i restanti fabbricati hanno avuto destinazioni diverse da quelle per il culto anche se affini all'attività religiosa ma come assistenza. Si tratta quindi di un errore di classificazione che può essere rettificato con l'attuale variante di settore. Tenuto conto delle classificazioni per "servizi" disciplinate dalle NTA del PRG '97 (art. 25) alle parti che non vengono utilizzate per il culto possono essere attribuite le classificazioni S/RC ed S/AS al fine di consentire il mantenimento e lo sviluppo delle attività preesistenti agli eventi sismici del settembre 1997. Valutando la situazione cartografica è emerso che la classificazione come verde pubblico della retrostante area di proprietà della Diocesi arriva fino a confine con gli edifici il che costituisce, al contempo, un impedimento all'utilizzazione degli edifici ed alla futura utilizzazione del verde; inoltre l'area posta in destra della chiesa del Sacro Cuore risulta priva di campitura. Tenuto conto del fatto che le aree classificate come "S - servizi" assolvono agli standard di cui al D.I.M. n 1444/68 (cfr. art. 26, co. 1 delle NTA) così come quelle classificate per verde di quartiere (V/VQ - cfr. art. 21, co. 2, lett. c) si propone di ampliare la classificazione per servizi a scapito di quella per verde per una decina di metri. La compensazione, seppure non necessaria, può avvenire classificando come verde l'area attualmente senza campitura.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si propone di:

- *mantenere la classificazione S/C limitatamente alla particella A ovvero sia la chiesa e la pertinenza catastale;*
- *classificare contestualmente come S/RC e S/AS la restante proprietà individuando in cartografia la separazione tra le due classificazioni;*
- *estendere la classificazione S/RC ed S/AS sull'attuale previsione V/VQ per una profondità tale da compensare con la nuova classificazione di tipo V/VQ;*
- *classificare come V/VQ l'area in destra della chiesa attualmente priva di campitura.*

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 52.

N. 34 - osservazione formulata da Zeeni Alfredo e Ciuchini Giuseppa - Frazione S. Eraclio, via Colle Scandolaro.

L'osservazione ha gli stessi contenuti e finalità di quella registrata al [n. 24](#)

Proposta di controdeduzione

Si conferma quanto proposto per l'osservazione n. 24 alla cui lettura si rinvia.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia/alla normativa

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 24 che si confermano.

N. 35 - osservazione formulata da Riccardo Settimi quale Amministratore unico della "Settimi Casa S.p.A. - Ambito n. 34 "Flaminia 2" in frazione S. Eraclio.

L'osservazione evidenzia che la fascia di rispetto indicata nel Foglio Grafico Prescrittivo definisce delle aree da cedere che si qualificerebbero come relitti inutilizzabili per la loro ubicazione adiacente al suolo destinato all'edificazione. Correlando tale situazione con il fatto che il dimensionamento grafico delle "aree da cedere" definisce una consistenza superiore a quella stabilita nel Foglio Normativo il ricorrente ritiene che si tratti di un errore grafico o materiale che possa quindi oggetto di rettifica con l'attuale variante.

Proposta di controdeduzione

Effettuata una verifica sul dimensionamento risulta che in effetti la consistenza grafica delle aree da cedere è superiore a quella prescritta. In occasione di tale verifica si è accertato che la base catastale non è aggiornata per quanto riguarda il tracciato della variante alla Flaminia, fattispecie peraltro già riscontrata con l'osservazione n. 7. In base all'aggiornamento risulterebbero inserite nell'Ambito delle particelle acquisite dall'ANAS per la sede stradale ed intestate al Demanio Pubblico. È quindi opportuno, se non necessario, stralciarle dal perimetro come già proposto nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 7. Trattandosi di errori materiali e di aggiornamento si ritiene che l'osservazione sia pertinente con la variante in esame.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia e della normativa.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 7

Si propone di eliminare dal perimetro dell'Ambito 34 denominato "Flaminia 2" le porzioni intestate al Demanio Pubblico previo aggiornamento della base catastale. Tali particelle verranno classificate come sede stradale.

Elaborato P4 - Ambito n. 34 - Foglio Grafico Prescrittivo

Tale foglio sarà aggiornato in base allo stralcio delle particelle di cui al precedente capoverso con il ridimensionamento delle aree da cedere che dovranno essere portate fino al limite della fascia di rispetto.

Elaborato P4 - Ambito n. 34 - Foglio Grafico Indicativo

L'elaborato, ancorché indicativo, deve essere aggiornato in conformità con le modifiche introdotte nel Foglio Prescrittivo.

Modifiche alla normativa

Elaborato P4 - Ambito n. 34 - Foglio normativo

I parametri relativi alla ST, alla superficie da cedere ed alla superficie per l'edificazione vanno aggiornati in conseguenza delle modifiche proposte in precedenza fermo restando quanto disposto dall'articolo 5, comma 3, delle NTA del PRG '97 in materia di

quantificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione indiretta.

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 53 per quanto riguarda la Tavola 7 dell'Elaborato P3 e negli Allegati A.7a, A.7b ed A.7c per quanto riguarda l'elaborato P4 per l'Ambito 34.

N. 36 - osservazione formulata da Mancini Pierluigi in qualità di Presidente del consorzio "Il Palombaro" - Ambito n. 11b

L'osservazione segnala come all'interno del perimetro dell'Ambito siano inseriti due edifici e parte di un terzo e ne chiede lo stralcio in quanto tale inserimento non ha alcuna rilevanza ai fini dell'attuazione dell'Ambito, all realizzazione e/o dotazione di urbanizzazioni.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione concerne lo stesso argomento affrontato da quelle registrate ai n.ri 04, 05, 12, 13, 16, 17, 20, 21 e 32 ancorchè queste riguardino solo uno degli edifici esistenti mentre questa osservazione li riguarda tutti. Si ritiene di poter comunque confermare quanto proposto come controdeduzione all'osservazione n. [04](#).

Si propone di accogliere con modifica della cartografia.

Modifiche alla cartografia

Si rinvia alle proposte formulate per l'osservazione n. 04 che si confermano.

N. 37 - osservazione formulata da Marcelli Camilla - Fraz. S. Giovanni Profiamma, via Cimabue.

Il richiedente segnala che la sua proprietà risulta classificata dal PRG '97 in parte come zona UC/MRA ed in parte come agricola di tipo EP/AP. Ciò diversamente da quanto avviene per le aree circostanti per le quali il PRG ha tenuto conto dei confini catastali. Chiede quindi la rettifica dell'errore materiale.

Proposta di controdeduzione

Occorre precisare, innanzitutto che la classificazione data dal PRG '97 è del tipo UC/MRM e non UC/MRA e che nella individuazione catastale cita la particella 809/parte che non è localizzabile. Indipendentemente da ciò si è accertato che nella stesura adottata l'area con il sovracostrutto edificio (oggetto di condono) era solo in parte classificata come UC/MRM escludendo anche parte dell'edificio. Tale situazione venne fatta rilevare con l'osservazione 747, presentata da Ciocchi Stefano. Detta osservazione venne accolta estendendo la classificazione UC/MRM fino al limite della particella 548, per la parte edificata, includendo così l'intero edificio come peraltro richiesto nell'osservazione; una maggiore profondità, oltre che non richiesta, non si rendeva possibile essendo l'area classificata come agricola di pregio e quindi non modificabile dal PRG. Si deve rilevare che, contrariamente a quanto asserito anche per altre aree circostanti il PRG non ha genericamente e generalmente seguito i confini catastali proprio per la presenza di aree agricole di pregio non dichiarate compromesse. Non si è quindi in presenza di un errore e l'osservazione non è pertinente con i temi della variante di settore.

Si propone di non accogliere trattandosi di osservazione non pertinente con i temi oggetto della variante.

N. 38 - osservazione formulata da Alessandrini Massimiliano - Articoli 69 e 70 delle NTA; disciplina della Commissione Urbanistica

L'osservazione evidenzia come la legislazione regionale sopravvenuta renda, di fatto, superflua la previsione della Commissione Urbanistica ed argomenta circa le norme legislative e regolamentari che fanno ritenere superato tale organismo consultivo.

Proposta di controdeduzione

Le motivazioni poste a supporto dell'osservazione sono, sotto il profilo tecnico, condivisibili anche perché i riferimenti legislativi sono corretti e coerenti. Il combinato disposto degli articoli 21, comma 8 e 30, comma 13, della L. R. 31 del 1997 e dell'articolo 4 della L. R. 1 del 2004 hanno posto in capo alla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ogni competenza in materia di strumenti attuativi.

Si ritiene che a ciò consegue che la Commissione Urbanistica non possa più ritenersi un organo consultivo indispensabile e quindi, si ribadisce sotto il profilo tecnico, la stessa possa essere soppressa anche perché le valutazioni di ordine "politico" relative all'incidenza degli strumenti attuativi sul territorio sono effettuate dai Consigli Circostrizionali il cui parere preventivo è obbligatorio e dalla Commissione Consiliare competente che si esprime prima di ogni decisione da parte del Consiglio Comunale (adozione, controdeduzioni agli atti di osservazione, approvazione definitiva).

L'osservazione appare pertinente con i temi della variante di settore in itinere in quanto pur non potendosi ricondurre ad un errore è sicuramente un aggiornamento conseguente a disposizioni legislative sopravvenute. Per lo stesso motivo si propone di aggiornare alcuni riferimenti contenuti nell'articolo 70

Si propone di accogliere con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

Si propone di apportare le modifiche che seguono alle NTA del PRG '97

Articolo 69 - soppresso

Articolo 70

epigrafe - sostituire la parola "esecutivi" con "attuativi"

comma 1 - le parole "Urbanistica di cui al precedente articolo," sono sostituite con "di cui all'articolo 4 della L. R. 18/2/2004, n. 1" e la parola "esecutivi" viene sostituita con "attuativi". Nel testo va inserita una nota con gli estremi della legge regionale citata.

comma 2 - tra le parole "avviene" e "attraverso" si propone di inserire la parola "anche" e gli enti pubblici coinvolti nel procedimento vanno individuati in base alla attuale definizione.

N. 39 - osservazione formulata da alcuni residenti in loc. Tenne

I residenti nella frazione che hanno sottoscritto l'osservazione chiedono la trasformazione della destinazione di un'area di proprietà comunale da agricola di tipo EP/AP in verde pubblico.

Proposta di controdeduzione

Come illustrato nelle premesse di questo documento si è in presenza di una "variante di settore" e quindi anche le osservazioni devono attenersi allo stesso tema.

Nel caso di specie non viene segnalato un errore ma si richiede la mera trasformazione di una destinazione che, anche se per servizi, necessita di una variante delle previsioni. Del resto qualora l'Ente decidesse di realizzare sull'area in questione una sistemazione pubblica l'intervento potrebbe avere comunque corso mediante le procedure previste e consentite per le opere pubbliche.

Si propone di non accogliere trattandosi di osservazione non pertinente con i temi oggetto della variante.

N. 40 - osservazione formulata da Diotallevi Giuseppe - Area sita in viale Firenze

L'osservazione concerne la trasformazione di una previsione per infrastruttura (parcheggio) in area edificabile.

Proposta di controdeduzione

Come illustrato nelle premesse di questo documento si è in presenza di una "variante di settore" e quindi anche le osservazioni devono attenersi allo stesso tema.

Nel caso di specie si è in presenza di una mera richiesta di variante finalizzata alla trasformazione di una destinazione per servizi in edificabile il che oltre a non essere pertinente con l'oggetto della variante necessita di una verifica globale del dimensionamento del piano il che può avvenire solo con una variante generale.

Si propone di non accogliere trattandosi di osservazione non pertinente con i temi oggetto della variante.

N. 41 - osservazione formulata da Fava Sestilia - Frazione S. Eraclio, via Colle Scandolro

L'osservazione segnala la presenza di un elettrodotto che interessa alcune particelle di proprietà della ricorrente. Tale tracciato, secondo la ricorrente, impedirebbe una corretta utilizzazione della potenzialità edificatoria e chiede quindi di traslare la superficie attualmente classificata come edificabile di tipo UC/ERA sui terreni limitrofi della stessa proprietà.

Proposta di controdeduzione

La zonizzazione UC/ERA individua dei comparti da assoggettare a strumento attuativo in conseguenza di specifica prescrizione posta dalla Regione in sede di approvazione del PRG '97. Ne consegue che le difficoltà di utilizzazione indicate nell'osservazione potrebbero trovare soluzione in sede di redazione del progetto di strumento attuativo, ad esempio destinando l'area asservita dall'elettrodotto, o dallo stesso condizionata, al reperimento degli standard o a spazi di verde privato; con ciò intendendo che con la presenza degli elettrodotti non viene meno la potenzialità edificatoria (derivante da un indice territoriale) attribuita dal piano risultando solo condizionata la distribuzione sul suolo di tale potenzialità. La possibilità di modificare l'attuale perimetrazione del comparto UC/ERA nell'ambito delle particelle di proprietà della ricorrente è comunque preclusa dalla individuazione delle aree agricole di pregio compromesse che coincide con l'attuale previsione. Ne consegue quindi l'impossibilità di apportare qualsiasi variazione.

Si propone di non accogliere.

N. 42 - osservazione formulata da De Felicis Franco e De Felicis Sandro - Ambito n. 40 "Spineto"

I richiedenti rappresentano che per un errore materiale nella previsione non è indicata la presenza di edifici esistenti con relative pertinenze che, a parere degli stessi renderebbero impraticabile l'attuazione degli interventi "...ed in particolare del disegno prescrittivo di suolo...". Il riferimento è alla previsione del tracciato stradale che attraversa dette pertinenze subordinando l'attuazione delle previsioni "...alla volontà della proprietà degli edifici..." al punto che gli "...scriventi vedrebbero negato il proprio diritto alla edificazione...". Conseguentemente chiedono l'eliminazione del tratto di strada che attraversa i lotti edificati spostando l'accesso sulla esistente via Lago di Nemi.

Rilevano inoltre che il "...bassissimo indice assegnato..." pari a 0,18 mq/mq non risulta congruo con quello di tutto il contorno che è pari a 0,65 mq/mq (zona UC/MRA).

Proposta di controdeduzione

Il tenore ed in contenuto dell'osservazione fanno presumere una non corretta interpretazione da parte dei richiedenti della disciplina per l'attuazione degli ambiti contenuta nell'articolo 62 delle NTA del PRG '97. Tale articolo stabilisce che "...il diritto edificatorio pari all'applicazione dell'Ut...(...)...matura per i proprietari qualora, riuniti in consorzio, collaborino alla costruzione della città..." (commi 2 e 3 dell'articolo 62). Qualora "...i proprietari che intendono costituire il consorzio...(...)...rappresentino, in base all'imponibile catastale, il 75% del valore dell'intero comparto, l'Amministrazione darà forma di PPE al progetto urbanistico esecutivo di sistemazione dell'Ambito..." (comma 5 dell'articolo 62). Appare quindi evidente che in assenza di consorzio non matura

alcun diritto all'edificazione e che la normativa consente di attuare il comparto anche in assenza della adesione totale dei proprietari delle aree ricadenti in un Ambito.

Occorre poi precisare che gli edifici esistenti che non sono riportati in cartografia - anzi l'edificio in quanto manca solo quello sulla particella 100 che peraltro non risulta neppure sulle planimetrie catastali allegata all'osservazione - sono esterni all'ambito tanto che l'area di sedime è classificata come zona di completamento di tipo UC/MRA e nel comparto ricadono solo aree scoperte seppure pertinentziali. Quindi tale omissione non può costituire motivo per la variazione del perimetro. Indipendentemente da ciò occorre rilevare come la previsione del tracciato stradale contestato non può essere valutata in maniera avulsa dal contesto delle previsioni circostanti. Se infatti si valuta la previsione della viabilità nel suo complesso emerge come tale viabilità (si veda planimetria sottostante) si collega con il vicino Ambito n. 25 denominato "Croce Bianca", ed ha finalità di rompere l'isolamento in cui il tracciato ferroviario pone la zona di Spineto ed è questa la motivazione fondamentale che porta a non poter prendere in considerazione la modifica della previsione che, peraltro non deriva da un errore materiale (inserimento edifici) o di concetto (inefficacia della viabilità).

Per quanto riguarda l'indice occorre precisare che tutti gli Ambiti del tipo UT/SLR (Strutturazione Locale di primo impianto Residenziale) hanno un indice Ut di 0,20 m/mq (e non di 0,18) e non è dato comprendere per quale ragione quello oggetto dell'osservazione dovrebbe avere un diverso indice che, si ribadisce, è territoriale mente per le aree di saturazione si è in presenza di un indice fondiario. Si ritiene che, ferma restando la inammissibilità di quanto richiesto che è oltretutto non pertinente con le motivazioni della variante attuale, si possa procedere ad aggiornare la cartografia di base della Tavola 11 e del Foglio Prescrittivo ed Indicativo dell'Ambito n. 40.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della cartografia solo come aggiornamento.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3

Si provvederà ad aggiornare la base catastale della Tavola 11 inserendo l'edificio mancante sulla particella 100.

Elaborato P4

Si provvederà ad aggiornare la base catastale sia del Foglio Grafico prescrittivo sia del Foglio Grafico indicativo.

L'aggiornamento è illustrato nell'Allegato 54 per quanto riguarda la Tavola 11 dell'Elaborato P3 e negli Allegati A.8a ed A.8b per quanto riguarda l'Elaborato P4 per l'Ambito n. 40.

N. 43 - osservazione formulata da Arcangeli De Felicis Augusto quale legale rappresentante della "Arcadia Immobiliare S.r.l." - Ambito 27 "Il Roccolo"

L'osservazione fa rilevare che all'interno del perimetro dell'Ambito 27 sono incluse aree di pertinenza di un edificio esistente inclusa la rampa di accesso alle autorimesse interrato di detto edificio. Chiede quindi lo stralcio di tali aree dal perimetro dell'Ambito.

Proposta di controdeduzione

L'edificio esistente, approvato con la concessione edilizia 269 del 23/5/95, non risulta sulla base catastale e lo stesso dicasi per l'individuazione delle aree pertinentziali. Da tale carenza è, presumibilmente, derivata l'errata perimetrazione dell'Ambito. Occorre tenere presente che la viabilità individuata nel PRG in effetti è a carattere privato e non presenta le caratteristiche e le condizioni per divenire pubblica a meno che non si proceda con l'esproprio di aree esterne all'Ambito. Si ritiene quindi necessario procedere alla rettifica dell'errata perimetrazione ed al conseguente aggiornamento delle previsioni.

Si propone di accogliere con modifica della cartografia e della normativa.

Modifiche alla cartografia

Elaborato P3 - Tavola 7

Si è provveduto ad aggiornare la base catastale inserendo l'edificio censito con le particelle 3474 e 3483 del foglio di mappa 137 nonché quelle che individuano le aree di pertinenza. Conseguentemente le particelle 3476 e 3477 (corte privata e rampa) vengono stralciate dal perimetro dell'Ambito 27 "Il Roccolo". La viabilità esistente a carattere privato individuata con le particelle 3414 e 3415 viene individuata coincidente con le risultanze catastali raccordandola con quella antistante l'edificio insistente sulla particella 495 e la parte confinante con l'Ambito sarà esclusa da questo. Le aree escluse saranno classificate come UC/MRA in analogia con quelle adiacenti e delle quali costituiscono pertinenza.

Elaborato P4 - Ambito 27 "Il Roccolo"

Il Foglio Grafico prescrittivo e quello indicativo vanno adeguati alla modifica del perimetro apportata sulla Tavola 7. Per tenere conto della situazione della viabilità si propone di individuare come area da cedere la parte terminale della viabilità al fine di realizzare un fondo sacco. Tale ipotesi potrà, in sede di attuazione, essere supportata dall'utilizzo delle particelle 3415 e 3414 che, se pur estrapolate dall'ambito, possono essere destinate a viabilità pubblica, previa cessione, come riportato nelle "Prescrizioni speciali" della concessione 269/95.

Modifiche alla normativa

La possibilità in precedenza descritta sarà inserita nel Foglio normativo dell'Ambito 27 nel riquadro relativo alle "OPERE A CARICO DEGLI ATTUATORI" con la disposizione: "La viabilità con fondo sacco potrà utilizzare la strada privata esistente (part. 3414 e 3415) per le quali l'Ente richiederà, ove necessario, la cessione prevista nel titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici (concessione 269/95)."

Le modifiche proposte sono illustrate nell'Allegato 55 per quanto riguarda la Tavola 7 dell'Elaborato P3 e negli Allegati A.9a, A.9b ed A.9c per quanto riguarda l'Elaborato P4 per l'Ambito 27 "Il Roccolo".

N. 44 - osservazione formulata da Marinelli Franco - Disciplina delle destinazioni d'uso

L'osservazione rileva che in sede di adozione si è provveduto a rettificare un errore materiale per le destinazioni artigianali nelle zone UC/MRM inserendo cioè una limitazione percentuale. L'osservante ritiene che la rettifica doveva riguardare, per le stesse ragioni, anche le destinazioni commerciali e per pubblici esercizi come puntualmente elencate nell'atto di osservazione. Viene inoltre fatto rilevare che tra le destinazioni d'uso degli edifici definite ed individuate nell'articolo 12 delle NTA non sono incluse quelle relative all'istruzione ed alla formazione svolte da private o quelle riconducibili all'e-commerce o innovazioni tecnologiche.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione si fonda sulla motivazione che ha portato all'adozione della variazione normativa che ha inserito una limitazione percentuale per la destinazione d'uso artigianale nelle zone UC/MRB ed UC/MRM. In effetti potrebbe ritenersi una omissione, più che un errore, il mancato inserimento della destinazione commerciale, pur con limitazioni percentuali, nelle citate zone. Si ritiene quindi di poter proporre l'accoglimento di quanto osservato. Si segnala invece che la destinazione per affittacamere è prevista in entrambe le zone mentre, come aggiornamento, potrebbero essere inserite le attività per esercizi pubblici (PE2) e per il ristoro (PE3) in entrambe le zone con le stesse limitazioni previste per le zone UC/MRA ed UC/MRMA escludendo invece le altre proposte che appaiono non coerenti con la destinazione prevalentemente residenziale ma soprattutto con la marginalità della collocazione di tali azzonamenti.

Nel merito delle destinazioni d'uso relative a quelle che possono definirsi nuove attività come i baby parking, le scuole private o i servizi all'anziano, nonché quelle legate al progresso tecnologico come le software house o l'attività per la telefonia o l'e-commerce queste trovano difficile riscontro nella classificazione delle destinazioni d'uso in quanto costituiscono un mix tra attività commerciale, direzionale ed artigianale. Ciò rende quindi difficilmente applicabile quanto disposto al comma 2 dell'articolo 12 ovvero sia "Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia."

Appare quindi opportuno procedere anche ad un aggiornamento normativo per le fattispecie sopra individuate e per tenere conto di quelle eventualmente non individuate o individuabili in questa sede.

Si propone di accogliere parzialmente con modifica della normativa.

Modifiche alla normativa

NTA - Tabella C - colonna "Destinazione d'uso edifici"

In corrispondenza degli azzonamenti UC/MRB ed UC/MRM si propone di inserire l'uso:

- C1 con rinvio alla nota (7);
- PE2 con rinvio alla nota (7);
- PE3 con rinvio alla nota (8).

NTA - Articolo 12

Si propone di aggiungere, in fine al comma 2 il seguente periodo.

"Gli usi relativi all'istruzione privata, al servizio all'anziano o alla famiglia, all'e-commerce, alla telefonia ed all'informatica in genere sono compatibili con qualsiasi classificazione della "Attività terziaria" di cui al punto 3 del precedente comma."

N. 45 - osservazione formulata da Bertini mons. Giuseppe

L'osservazione è pervenuta fuori termine ma consiste in un duplicato di quella pervenuta nei termini e registrata [al n. 33](#) per la quale si è già formulata una proposta di controdeduzione.

Il presente documento, unitamente agli elaborati grafici ed al testo aggiornato delle NTA viene trasmesso al Dirigente per le valutazioni di competenza ed il successivo inoltro al Consiglio Comunale.

Successivamente alle decisioni consiliari, ed agli eventuali aggiornamenti degli allegati qualora le decisioni consiliari differissero dalle proposte, gli atti saranno trasmessi alla Provincia per l'esame di competenza.

Con l'atto consiliare che riceverà, o replicherà alle osservazioni provinciali, saranno approvati gli elaborati che compongono il PRG '97 nella loro interezza e globalità evidenziando quelli che sono stati interessati da rettifiche o aggiornamenti.

L'ESTENSORE
geom. Giuseppe Lorenzetti

VISTO
IL DIRIGENTE DELL' AREA
dott. arch. Luciano Piermarini