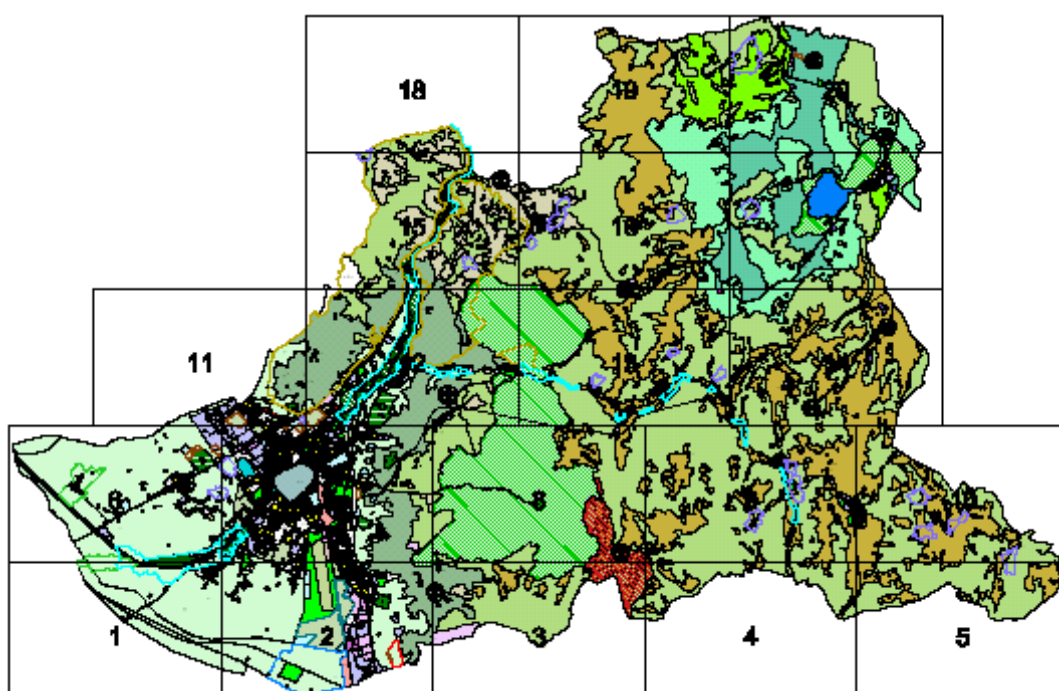




CITTÀ DI FOLIGNO
AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

PRG '97



VARIANTE

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PROPOSTE DI MODIFICA ALLE NTA

Il PRG '97 è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale 29 maggio 1997, n. 118; durante e dopo la pubblicazione, prolungata rispetto alla norma in seguito agli eventi sismici, sono pervenute n. 1.225 osservazioni nei termini e n. 3 fuori termine nonché 12 repliche.

Alle osservazioni pervenute nei termini è stato controdedotto con Delibera del Consiglio Comunale 4 dicembre 1998, n. 176; successivamente elaborati e normative sono stati adeguati alle decisioni consiliari ed inviati alla Regione per il procedimento di approvazione.

Le prescrizioni ed osservazioni regionali sono state formulate, ai sensi della L. R. 20 luglio 1994, n. 20, mediante il parere del 30 novembre 1999, n. 58, del CCRT (Comitato Consultivo Regionale per il Territorio) alle quali è stato controdedotto con Delibera del Consiglio Comunale 27 giugno 2000, n. 114, e gli elaborati, adeguati alle controdeduzioni, sono stati di nuovo trasmessi alla Regione.

Con Determinazione Dirigenziale dell'Ufficio Temporaneo Urbanistica, Controllo e Vigilanza sugli strumenti urbanistici degli Enti Locali della Direzione Regionale Politiche Territoriali, Ambiente ed Infrastrutture 15 dicembre 2000, n. 10413 il PRG '97 è stato approvato.

L'approvazione, ai sensi del 1° comma dell'articolo 9 della Legge Regionale 18 agosto 1989, n. 26 e dell'articolo 30 della Legge Regionale 21 ottobre 1997, n. 31, è avvenuta *con prescrizioni* come pubblicate sul BUR n. 3 del 17 gennaio 2001.

Con nota del 25 maggio 2001, in relazione alle prescrizioni poste, venivano formulate osservazioni agli uffici regionali avendo rilevato un contrasto tra le prescrizioni stesse e le disposizioni della legislazione regionale in materia di cave nel frattempo entrata in vigore.

In accoglimento di tali osservazioni veniva emanata la Determinazione Dirigenziale dell'Ufficio Temporaneo Urbanistica, Controllo e Vigilanza sugli strumenti urbanistici degli Enti Locali della Direzione Regionale Politiche Territoriali, Ambiente ed Infrastrutture 8 giugno 2001, n. 5039 con la quale sono state modificate alcune prescrizioni contenute nella precedente determinazione di approvazione; tale Determinazione è stata pubblicata nel BUR 11 luglio 2001, n. 34.

In base all'avvenuta pubblicazione sul BUR delle due determinazioni regionali citate il PRG '97 è diventato efficace ed operante.

L'ufficio ha quindi provveduto a valutare le singole prescrizioni illustrandone la rilevanza e le ricadute sulle previsioni del PRG '97 in un apposito documento con allegata cartografia e normative recanti l'adeguamento alle prescrizioni regionali.

Di detto documento, con relativi elaborati, la Giunta Comunale ha preso atto con propria deliberazione n. 180 del 15/5/03.

Nella relazione illustrativa, in vari passaggi, si è fatto riferimento alla necessità di apportare modifiche alle previsioni mediante una specifica variante.

Ciò in quanto le rettifiche comportavano delle scelte sulle destinazioni da attribuire e che erano (sono) di competenza del Consiglio Comunale.

Questo concetto risulterà più chiaro esaminando le singole proposte che vengono sottoposte al Consiglio Comunale per l'adozione.

Si è fatto riferimento a "singole proposte" in quanto si è ritenuto opportuno illustrare singolarmente le varie modifiche da apportare al PRG evitando di inserirle nella cartografia generale in quanto sarebbe risultato estremamente dispersivo rintracciarle e di difficile lettura.

Sono stati quindi predisposti degli elaborati, rilegati a libretto, che contengono:

- la previsione vigente errata o da rettificare evidenziata nel contesto della cartografia;
- la proposta di variante evidenziata nella stessa maniera;
- una breve illustrazione della proposta di variante con relativa motivazione.

Evidentemente ai fini dell'approvazione definitiva le proposte saranno inserite nella cartografia generale.

Occorre poi rilevare che durante l'iter finale del PRG '97 (ossia dopo le controdeduzioni al parere del CCRT) ed anche dopo l'approvazione, sono state approvate varianti parziali relative soprattutto alla viabilità sia eseguite che in corso di esecuzione o in corso di appalto.

Si ritiene che allo scopo di aggiornare la cartografia si debba prendere atto anche di queste fattispecie che sono state, per lo più, oggetto di specifica approvazione fatta eccezione per quelle in itinere che si ritiene di proporre, quindi, come adozione.

In sintesi. Le modifiche relative a varianti già approvate saranno introdotte nella fase finale del procedimento nella cartografia generale o di dettaglio (Ambiti) ovverosia quando si aggiornerà detta cartografia con le rettifiche che si propongono in adozione mentre quelle in corso di progettazione vengono proposte in adozione come varianti di aggiornamento o adeguamento che dir si voglia.

Anche per quanto riguarda le NTA sono emerse alcune rettifiche o aggiornamenti da apportare, anche in relazione all'entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia nazionale e regionale che hanno esteso l'uno e reso obbligatorio l'altro, il procedimento della DIA. Si vuole con ciò dire che alcune norme debbono essere precisate per consentirne l'asseverazione da parte dei professionisti.

Per quanto attiene la legittimità delle varianti in argomento si rappresenta che la materia è disciplinata dall'articolo 30 recante "Norma transitoria del PRG" della legge regionale 31 del 1997 il quale dispone

"omissis

2. Agli strumenti urbanistici generali o loro varianti adottati dai Comuni prima della approvazione del PTCP, si applicano le norme di leggi statali e regionali vigenti alla data di adozione.

3. I Comuni possono adottare varianti parziali agli strumenti urbanistici generali approvati in base alla normativa previgente, anche a mezzo di piano attuativo di iniziativa pubblica o mista, purché non comportino la riduzione complessiva degli standards e limitatamente ai seguenti casi:

- a) varianti relative alla viabilità ;
- b) varianti necessarie per realizzare opere o servizi pubblici e quelle per apporre vincoli espropriativi;
- c) varianti di adeguamento alla legislazione statale e regionale;
- d) varianti volte a modificare le previsioni e perimetrazioni di zone già incluse nei PRG vigenti nel rispetto della capacità edificatoria prevista, non interessanti le zone agricole di pregio che comunque non comportino nuove destinazioni commerciali di superficie lorda di calpestio superiore a mq. 1.500 o rilocalizzazione per superfici superiori a mq. 3.000;
- e) varianti finalizzate alla tutela dei beni ambientali, storici e paesaggistici.

4. Le varianti o i Piani attuativi di cui al comma 3 sono adottati con deliberazione del Consiglio comunale e depositati alla segreteria del Comune per la durata di giorni dieci.

5. L'effettuato deposito è tempestivamente reso noto al pubblico mediante l'affissione di un avviso all'Albo pretorio, la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione (BUR) e l'inserimento nel Foglio degli annunci legali della provincia (F.A.L.), con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BUR e nell'Albo pretorio nonché mediante idonea pubblicità , in sede locale, a mezzo stampa, ed emittenti radio televisive.

6. Chiunque ne abbia interesse, fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, può presentare osservazioni od opposizioni.

omissis"

Le varianti che si propongono all'adozione presentano le caratteristiche sopra elencate e debbono quindi ritenersi conformi alla vigente legislazione.

Si sono rese necessarie anche alcune rettifiche o aggiornamenti al dettato della NTA emerse nel periodo di applicazione trascorso dopo la definitiva approvazione.

Anche per tali proposte viene illustrata la motivazione e la conseguente proposta di variante e queste sono contenute nell'allegato alla presente relazione mentre in un fascicolo separato sono raccolte le modifiche riferite alla cartografia.

marzo 2004

geom. Giuseppe Lorenzetti

arch. Luciano Piermarini

PRG '97

VARIANTE

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

PROPOSTE DI MODIFICA ALLE NTA

Oggetto della proposta

Nella Tabella “C” la destinazione d’uso AR1 *“artigianato di servizio compatibile con l’ambiente urbano (laboratori, etc.)”* è ammessa in vari tessuti attuabili in via diretta o diretta condizionata. Nei tessuti UC/MRA (prettamente residenziali) tale destinazione è ammessa con un limite massimo del 30% della SUC consentita ma tale limitazione, per un errore materiale, non è stata prevista per i tessuti UC/MRB ed UC/MRM che pure sono a carattere prettamente residenziale. Tale limitazione risulta omessa anche nei tessuti UC/MPC che sono a prevalente destinazione commerciale.

Proposta di modifica

Si propone di inserire la nota (10) che dispone *“fino ad un massimo del 30% della Suc ammessa, da localizzarsi comunque esclusivamente al piano terra o al piano interrato (o equiparato); le eventuali pertinenze al piano interrato (o equiparato) non concorrono alla formazione della quota ammessa del 30%,”* in corrispondenza dell’uso AR1 nei tessuti di tipo UC/MRB, UC/MRM ed UC/MPC.

Oggetto della proposta

Nella Tabella “C” la destinazione d’uso AR4 *“alloggio a servizio dell’attività artigianale”* è consentita nei tessuti produttivi con la limitazione data nella nota (13) alla detta Tabella. È emerso però che nei tessuti UC/MPC tale limitazione, per un errore materiale, non è stata prevista.

Proposta di modifica

Si propone di inserire la nota (13) che dispone *“per una Suc = mq. 120 o per una Suc pari al 10% della Suc ammessa, fino ad un massimo di mq. 300;”* in corrispondenza dell’uso AR4 nei tessuti di tipo UC/MPC.

Oggetto della proposta

Nelle note prescrittive della Tabella D è disciplinata la possibilità di monetizzare gli standards nei tessuti espressamente individuati.

La monetizzazione in detti tessuti è stata consentita per incentivare il recupero anche mediante modifica della destinazione d’uso; nell’intestazione viene fatto riferimento agli “spazi di parcheggio” il che potrebbe indurre a ritenere non monetizzabile la quota di standards relativa agli spazi di verde.

Proposta di modifica

Si propone di ovviare a tale incongruenza sostituendo le parole “spazi di parcheggio” con “spazi di verde e parcheggio”.

Oggetto della proposta

Per un evidente errore materiale l’articolo 39 reca “Regole per gli impianti ricettivi all’area aperta”.

Proposta di modifica

Si propone di rettificare l’errore sostituendo la parola “area” con “aria”.

Oggetto della proposta

Il comma 15 dell’articolo 23 individua gli interventi e le destinazioni vietati nelle zone perimetrate come VA/AF. In particolare al primo alinea si dispone il divieto di scavi, sbancamenti e rilevati che non siano finalizzati al risanamento idrogeologico. Tale divieto sembrerebbe escludere i movimenti di terra quando siano connessi alla utilizzazione edificatoria delle aree ricadenti in questi perimetri impedendone quindi l’attuazione. È infatti necessario, visto che si tratta di terreni acclivi, per l’utilizzazione edificatoria

prevedere movimenti terra. L'intendimento era quello di vietare, in dette aree, i movimenti terra fini a sé stessi e si ritiene quindi necessario aggiornare la disciplina fare chiarezza.

Proposta di modifica

Si propone di inserire al primo alinea del comma 15 dell'articolo 23 tra le parole "*frane in atto,*" e "*fatto salvo quanto disposto*" le parole ", fatti salvi, per le aree che non siano in frana, gli interventi funzionali alla realizzazione degli interventi edilizi ammessi che comunque restano condizionati all'esecuzione dei necessari interventi di contenimento, sia provvisionali sia definitivi e".

La disposizione, con l'integrazione proposta, risulterebbe essere la seguente:

"- la realizzazione di scavi, sbancamenti, rilevati, che non siano finalizzati al risanamento idrogeologico, ovvero al contenimento di frane in atto, *fatti salvi, per le aree che non siano in frana, gli interventi funzionali alla realizzazione degli interventi edilizi ammessi che comunque restano condizionati all'esecuzione dei necessari interventi di contenimento, sia provvisionali sia definitivi e fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 17;*".

Oggetto della proposta

Il comma 5 dell'articolo 62 definisce le condizioni che consentono di attuare le previsioni degli Ambiti nei casi in cui non vi sia l'adesione di tutti i proprietari. In particolare è stabilito che quando "*non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'Ambito*" quelli che rappresentano "*in base all'imponibile catastale, il 75% del valore dell'intero comparto*" possono presentare una proposta cui il Comune da corso nelle forme del PPE.

Nel corso dell'applicazione sono sorti dubbi sulla valutazione del 75% quando nel comparto siano inclusi edifici esistenti che il PRG prescrive debbano essere mantenuti. Tali edifici non possono essere oggetto di previsioni diverse in quanto è lo stesso articolo 62 che fissa i limiti di intervento. Ne consegue che i titolari dei diritti reali di tali edifici non possono influire sulle ipotesi di attuazione e, conseguentemente, non possono concorrere alla formazione della base imponibile e del 75%. Si ritiene però opportuno precisare questa considerazione esplicitandola nell'articolato normativo con riferimento agli edifici di cui è prescritto il mantenimento e con esclusione, quindi, di quelli che ancorché esistenti non debbono essere mantenuti salvo specifica e diversa previsione dello strumento attuativo; in tal caso essi concorrono sia alla formazione della base imponibile che del 75%.

Proposta di modifica

Per ovviare al problema evidenziato e fare chiarezza si propone di inserire nel quinto comma dell'articolo 62 tra le parole "*dell'intero comparto,*" e "*l'Amministrazione darà forma*" le parole "con esclusione degli edifici di cui è prescritto il mantenimento,".

La disposizione, con l'integrazione proposta, risulterebbe essere la seguente:

"**5.** Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'Ambito urbano di trasformazione ed i proprietari che intendono costituire il consorzio di cui al secondo comma del presente articolo rappresentino, in base all'imponibile catastale, il 75% del valore dell'intero comparto, *con esclusione degli edifici di cui è prescritto il mantenimento,* l'Amministrazione darà forma di PPE al progetto urbanistico esecutivo di sistemazione dell'Ambito per attuarlo ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/42 e successive modificazioni.".

Oggetto della proposta

Nella Tabella "C" in molti tessuti sono consentite destinazioni d'uso diverse da quella

prevalente che definisce il tessuto stesso. Sono sorte perplessità sull'applicazione di dette percentuali in quanto veniva richiesto dai progettisti che fossero consentite in maniera cumulativa il che avrebbe comportato uno stravolgimento della tipicità attribuita al tessuto. L'interpretazione relativa alla non cumulabilità è stata dibattuta in Commissione Urbanistica la quale si è pronunciata nel senso che la destinazione del tessuto è, e deve essere, prevalente rispetto a quelle consentite.

Si ritiene opportuno che detta interpretazione venga recepita nel testo normativo per consentire una chiara e trasparente applicazione della normativa.

Proposta di modifica

Per ovviare al problema evidenziato e fare chiarezza si propone di inserire nella colonna "*Destinazione d'uso degli edifici*" della Tabella "C" un rinvio alla nota (I) che dovrebbe disporre "*(I) Le percentuali consentite per le destinazioni d'uso ammesse non sono cumulabili tra loro. Dette destinazioni possono essere previste anche contestualmente purché non siano superate le singole percentuali né quella consentita nella misura maggiore*".

Le modifiche in precedenza proposte saranno inserite nelle NTA successivamente alla definitiva approvazione della presente proposta ed il testo sarà reso disponibile anche in via telematica.

marzo 2004

geom. Giuseppe Lorenzetti

arch. Luciano Piermarini