

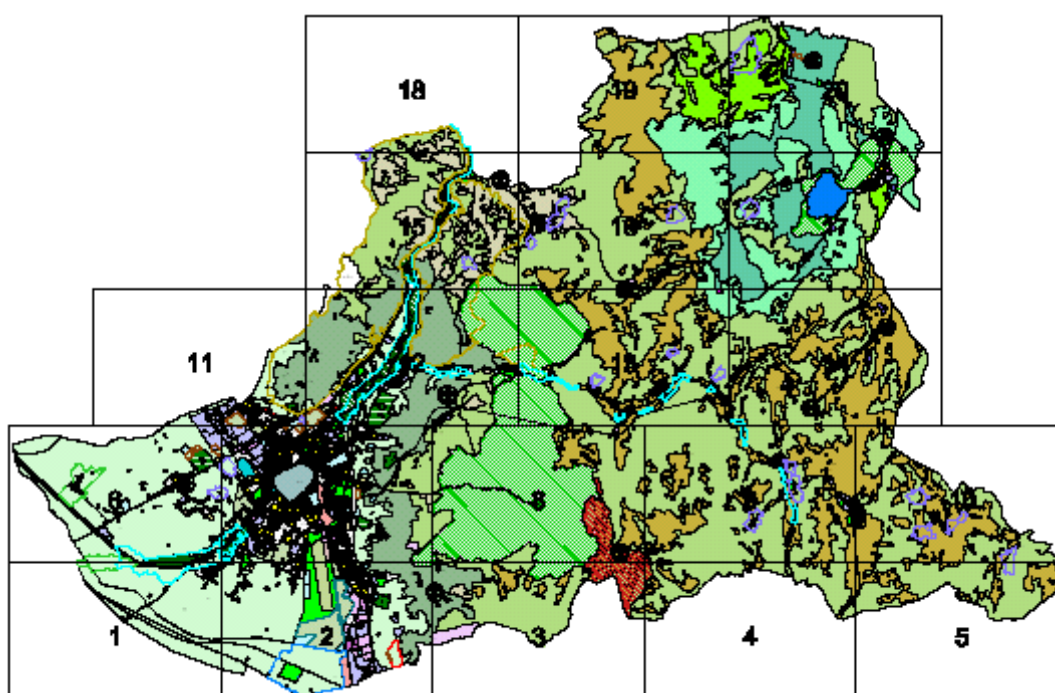


Elaborato allegato alla

D. C. C. n ..... del .....

**CITTÀ DI FOLIGNO**  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
E BENI CULTURALI

# PRG '97



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** **VARIANTE N. 2**

**AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA PER ALCUNE TIPOLOGIE DI  
INSEDIAMENTI E PER LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI  
EDILIZI ED URBANISTICI**

(Adozione D.C.C. 121 del 28 luglio 2005)

**ESAME OSSERVAZIONI**

---

**RELAZIONE CON PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI**

*febbraio 2006*

## Sommario

PREMESSA.....	1
N. 01 - osservazione formulata da Massaccesi Elvezio.....	2
N. 02 - osservazione formulata da Pagliarini Oscar.....	2
N. 03 - osservazione formulata dal Responsabile del Servizio Edilizia.....	3
Punto 1.a.....	3
Punto 1.b.....	4
Punto 1.c.....	6
Punto 2.....	6
Punto 3.....	7
Punto 4.....	8

---

### PREMESSA

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 121 del 28 luglio 2005 è stata adottata la variante n. 2 alle NTA del PRG '97 al fine di aggiornare la disciplina di alcune tipologie di insediamenti e per la determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici.

La variante è stata individuata con il n. 2 in quanto la precedente è inserita nella così detta «variante degli errori e per aggiornamento opere pubbliche».

Le proposte di varianti normative sono contenute in una relazione che, unitamente alla delibera di adozione, è stata depositata presso la Segreteria Generale, e per essa l'Area Governo del Territorio e Beni Culturali, ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul BUR Umbria n. 38 del 20 settembre 2005 oltre alla diffusione mediante comunicati stampa e manifesti.

La legge regionale 22/02/05, n. 11, già vigente al momento dell'adozione della variante normativa in questione, al comma 3 dell'articolo 67 «*Norme transitorie inerenti gli strumenti urbanistici generali comunali*» stabilisce che ai piani regolatori non ancora adeguati alla l. r. 31/97 - come lo è il nostro - si possono apportare "...varianti parziali...[...]. nei casi e con le modalità previsti all'articolo 30, comma 3 e seguenti della l. r. 31/1997...".

In base a tale disposizione è stata adottata la variante in argomento tenuto conto del fatto che non sono previste le modifiche di cui all'art. 30, co. 3, lett. d) ossia "...volte a modificare le previsioni e perimetrazioni di zone già incluse nei PRG vigenti nel rispetto della capacità edificatoria prevista..." e che la fattispecie è riconducibile a quanto stabilito al citato co. 3, lett. c) ovvero sia "...varianti di adeguamento alla legislazione statale e regionale...".

Il procedimento disciplinato dal più volte richiamato articolo 30 della l. r. 31/97 prevede una fase di pubblicazione durante la quale possono essere presentate osservazioni ovvero repliche alle osservazioni e quindi un esame da parte del Consiglio Comunale che valuta tali osservazioni e/o repliche per l'invio alla Provincia (art. 30, co. 8) la quale "...può formulare osservazioni sulle previsioni della variante o del Piano attuativo che contrastino con i contenuti del PUT, del PTCP e dei piani di settore o attuativi regionali e provinciali." (art. 30, co. 9).

Ai sensi della già citata l. r. 31/97 le osservazioni possono essere presentate entro trenta giorni (dieci di deposito degli atti più venti per le osservazioni) 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, intervenuta con l'articolo 31 della legge 24 novembre 2000, n. 340 (Legge

di semplificazione 1999), 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 20/09/05; ne consegue che il termine per presentare le osservazioni scadeva il 19 ottobre 2005 mentre quello per la presentazione delle eventuali repliche (e non per ulteriori osservazioni) scadeva il 29 ottobre 2005.

L'Area Servizi Generali ha certificato, in data 21 novembre 2005, che sono pervenute le seguenti osservazioni:

N.	1° richiedente	prot.	data
01	ing. Massaccesi Elvezio	57396	10/10/05
02	Pagliarini Oscar	58476	14/10/05
03	Responsabile Servizio Edilizia	59840	19/10/05

Si è proceduto ad una disamina generale delle osservazioni e delle fattispecie affrontate dalle stesse in relazione ai contenuti della variante adottata e di seguito, per ciascuna osservazione, viene individuato il soggetto proponente con un riepilogo del contenuto dell'osservazione cui segue la formulazione della proposta di controdeduzione; la sintesi della proposta; l'eventuale conseguente aggiornamento o modifica delle varianti normative.

#### ***N. 01 - osservazione formulata da Massaccesi Elvezio***

L'osservazione fa rilevare come nella Tavola 7 dell'elaborato P3 l'area di proprietà, sita in zona Porta Todi, sia interessata dalla rappresentazione di una viabilità (illustrata negli allegati all'osservazione) che non corrisponde allo stato dei luoghi. Ciò viene considerato un mero errore materiale in quanto sul posto è presente un canale coperto che viene utilizzato come strada privata. Viene quindi richiesto di rettificare l'errore e di estendere l'attuale previsione di zona di completamento (UC/MRA) sull'intera proprietà pur senza modificare la potenzialità edificatoria consentita dal PRG vigente.

#### ***Proposta di controdeduzione***

Si rileva, innanzitutto, come la variante in itinere non riguardi la cartografia e non sia quindi possibile rettificare quanto segnalato.

In secondo luogo occorre tenere presente che quanto richiesto non potrebbe trovare accoglimento in quanto si dovrebbe addirittura individuare un nuovo azzonamento dal quale deriverebbe un indice specifico corrispondente alla potenzialità attualmente consentita atteso che non è possibile modificare perimetrazioni in incremento (art. 30, co. 3, lett. d, l. r. 31/97).

Nel contempo, risultando corretto quanto evidenziato nell'osservazione (non si è in presenza di una strada esistente), ne consegue che la viabilità deve esser considerata una previsione cui conseguirebbero inedificabilità ed esproprio e come tale soggetta alla decadenza a termine di legge; formatasi detta decadenza l'area di proprietà dell'osservante può essere utilizzata come pertinenziale (ai fini della valutazione dei distacchi) mentre l'indice consentito rimane invariato come richiesto nell'osservazione. Tale fattispecie o si considera configurata in quanto l'atto di approvazione del vigente PRG è stato pubblicato nel BUR n. 3 del 17 gennaio 2001 oppure si considera in via di configurazione laddove si voglia tenere conto della successiva rettifica dell'approvazione pubblicata sul BUR n. 34 dell'11 luglio 2001. Ciò si ritiene porti a soluzione, comunque, la problematica sollevata dall'osservazione.

#### **Si propone di non accogliere**

#### ***N. 02 - osservazione formulata da Pagliarini Oscar***

Viene richiesto che un edificio di proprietà del richiedente, sito in loc. Tenne, attualmente classificato «Va.Ti.» (edificio di valore tipologico) venga riclassificato come di tipo «V.A.» (edificio di valore ambientale) ritenendo le attuali caratteristiche, dopo alcuni interventi di

recupero connessi alla riparazione dei danni causati dal sisma del 1997, più coerenti con la nuova classificazione richiesta che con quella già attribuita.

#### *Proposta di controdeduzione*

Anche per questa osservazione si fa rilevare, innanzitutto, come la variante in itinere non riguardi la cartografia e non sia quindi possibile rettificare quanto segnalato.

In secondo luogo non appare condivisibile quanto affermato ovverosia che gli interventi effettuati possano aver portato a determinare una categoria superiore per la classificazione dell'edificio altrimenti ciò si dovrebbe verificare ogniqualvolta edifici classificati vengano interessati da interventi di recupero.

Nel contempo occorre tenere presente che l'unica differenza tra le due classificazioni è che per Va.Ti. sono consentiti ampliamenti ma non destinazioni extraricettive mentre per le V.A. non sono consentiti ampliamenti ma sono possibili le destinazioni extraricettive.

Ciò dipende dal fatto che l'attuale normativa consegue all'applicazione delle disposizioni dell'articolo 6 della l. r. 53/74 in relazione alla classificazione degli edifici effettuata con il PRG '97. Le disposizioni contenute nell'articolo 35, co. 4, della l. r. 11/05 per tali categorie di edifici consentono di riequilibrare le attuali disposizioni consentendo l'ampliamento anche per gli edifici di tipo V.A. purchè questo avvenga all'esterno delle aree di pertinenza classificata VA/PE ma ferme restando le limitazioni, in materia di distanze, stabilite dalla richiamata legislazione. Ciò consente di estendere anche agli edifici classificati Va.Ti. la possibilità di inserire le medesime attività extraricettive ovverosia case appartamenti per vacanze (uso AT2). Contestualmente si potrà provvedere ad aggiornare alcune delle normative interessate.

#### **Si propone di accogliere parzialmente**

#### Modifiche alla normativa

*Articolo 44, co. 5: dopo le parole "country - houses" si dovrebbe inserire (AT3) al fine di individuare tale uso con la corretta classificazione stabilita dall'articolo 12, co. 1, punto 2).*

*Articolo 45, co. 4: si propone di aggiungere, alla fine, il seguente periodo "L'ampliamento dell'edificio residenziale può essere realizzato all'esterno di tale area nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti dall'articolo 35, co. 1, della l. r. 11/05 e delle distanze stabilite dal comma 4 del medesimo articolo."*

*Articolo 46: si propone di aggiungere, alla fine, il seguente comma "6. Negli edifici di valore tipologico già destinati ad abitazione oltre agli usi previsti dall'articolo 42, è altresì ammessa la realizzazione di case appartamenti per vacanze (AT2), nei modi e con le forme di cui al successivo art. 48."*

*Articolo 46, co. 5: nella nota riferita alla l. r. 53/74 il riferimento esatto è all'art. 35, co. 2 e non all'art. 3, co. 2.*

*Articolo 48, co. 2: dopo le parole "precedente art. 45" vanno inserite ", in quello di valore tipologico (Va.Ti.) di cui al precedente art. 46"*

*Le disposizioni ed i limiti dimensionali riferiti alla l. r. 53/74 si intendono sostituiti con quelli alla l. r. 11/05. Al momento della definitiva approvazione dell'attuale variante si provvederà a predisporre un testo coordinato.*

#### **N. 03 - osservazione formulata dal Responsabile del Servizio Edilizia**

L'osservazione è articolata su più punti che vengono trascritti, per la specificità degli argomenti trattati formulando per ciascuno di essi la relativa proposta di controdeduzione.

##### Punto 1.a

Per quanto riguarda la disciplina delle destinazioni compatibili rispetto a quelle prevalenti (punti 1) e

2) della relazione), ed in considerazione dei chiarimenti sulle percentualizzazioni delle prime rispetto alle seconde, si ritiene che sia necessario chiarire se per gli usi di cui al comma 2 dell'articolo 12 delle N.T.A. (istruzione privata, servizi all'anziano ed alla famiglia, e-commerce, telefonia ed informatica in genere) la compatibilità con qualsiasi destinazione terziaria debba essere considerata percentualizzata (e quindi fino ad un massimo del 30% rispetto alla destinazione esistente, o in progetto, come previsto per alcune destinazioni), ovvero possa essere considerata priva di percentualizzazioni (come previsto per altre).

#### *Proposta di controdeduzione*

La disposizione normativa è stata introdotta, con la variante n. 1, al fine di evitare il moltiplicarsi delle classificazioni degli usi consentiti negli edifici; si è quindi ritenuto ragionevole assimilare gli usi indicati nella norma aggiunta a quelli già previsti dalle vigenti NTA.

Ne consegue che gli usi già classificati e resi compatibili conservano le limitazioni per gli stessi previsti dalle vigenti NTA; quindi se un uso è ammesso in termini percentuali ciò varrà anche per quelli equiparati e viceversa.

Resta il fatto che gli usi di cui si sta parlando (istruzione privata, al servizio all'anziano o alla famiglia, all'e-commerce, alla telefonia ed all'informatica in genere) possono essere inseriti in U. I. (esistenti o di nuova edificazione) che abbiano uno degli usi considerati compatibili. Appare peraltro evidente che detti usi debbano essere di tipo diverso dalla residenza; quindi una destinazione assimilata alla residenza quale è, ad esempio, l'affittacamere (ammessa senza limiti ma sull'uso residenziale) non consente di insediare le attività di cui si sta parlando.

Nel contempo un immobile con destinazione alberghiera (esistente o di progetto), che è ammessa in talune zone senza limitazioni percentuali, potrebbe consentire l'insediamento degli usi di cui si sta trattando ma appare un'ipotesi poco razionale in quanto, come già detto, non si tratta di nuova e specifica classificazione sull'uso degli edifici ma di una «compatibilità» ovvero sia nel progetto o nell'U.I./edificio esistente deve essere prevista la classificazione in base ad una di quelle previste dalle NTA.

La norma appare quindi correttamente applicabile senza introdurre modifiche all'attuale stesura.

### **Si propone di non accogliere**

#### Punto 1.b

Si ritiene, inoltre, che vada chiarita l'applicabilità delle percentualizzazioni per quanto riguarda le destinazioni d'uso assentite in edifici esistenti, sia nel caso in cui la superficie esistente (assentita o condonata) per una specifica destinazione già superi tale percentualizzazione, sia quando tale specifica destinazione sia stata regolarmente assentita mediante l'applicazione dell'art. 32 delle N.T.A. del previgente strumento urbanistico generale (che consentiva di realizzare/trasformare anche l'intero manufatto a scapito del 5% dell'indice di fabbricabilità). Andrebbe comunque chiarita la disciplina del reperimento degli standards nei casi percentualizzati, sia nel caso in cui siano stati reperiti (in maniera e quantità diversa rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa), sia nei casi in cui non sono stati proprio previsti.

#### *Proposta di controdeduzione*

La fattispecie oggetto dell'osservazione risulta disciplinata dalla nota (B) alla Tabella C inserita nell'articolo 52 delle vigenti NTA il cui testo, per migliore comprensione si riporta di seguito.

*"(B) Sono fatte salve le legittime destinazioni d'uso esistenti.*

*Qualora le destinazioni d'uso ammesse costituiscano variazione rispetto a quelle attuali (v. art. 66) esse sono poste in essere esclusivamente tramite le categorie di intervento consentite, nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge.*

*La variazione d'uso senza opere e nel rispetto della disciplina del tessuto è soggetta a Denuncia di Inizio Attività.*

*In ogni caso debbono essere reperiti i parcheggi secondo le destinazioni d'uso, nelle quantità previste dalla successiva Tabella D."*

Dal tenore letterale della disposizione risulta che le destinazioni d'uso comunque legittimate (vds. *legittime destinazioni d'uso esistenti*) sono fatte salve. Forse non è ben chiaro che la norma è rivolta a quelle destinazioni legittimate prima dell'entrata in vigore delle attuali NTA ovvero oggetto di condono.

Esse, in base a quanto contenuto nel secondo capoverso, possono essere sostituite con altre, purché queste ultime siano ammissibili in funzione del tessuto in cui ricade l'immobile; non vi è alcun riferimento alla consistenza mentre viene indicato un limite alle categorie d'intervento in base alle quali si può introdurre la nuova e diversa destinazione d'uso.

Ne consegue che un uso, diverso dalla residenza e legittimamente esistente, avente consistenza superiore a quella ammessa nel tessuto in cui ricade l'U. I., può essere modificato con altro, purché ammesso (vds. *qualora le destinazioni ammesse*) dalla disciplina del medesimo tessuto, senza limitazioni sulla consistenza esistente ma solo sulla categoria d'intervento (vds. *poste in essere esclusivamente tramite le categorie di intervento consentite*).

Non tragga in inganno il riferimento alle "...*specifiche disposizioni di legge*..." che va letto, né diversamente potrebbe essere, in senso letterale ovverosia riferito ad eventuali specifiche discipline di settore correlate alle attività o alle destinazioni. Si pensi, ad esempio, all'inserimento di una attività che è soggetta a specifiche disposizioni di prevenzione incendi o a limiti dimensionali sempre fissati dalla «legge».

Per quanto riguarda invece il reperimento degli standard non va dimenticato che si sta trattando di «legittime destinazioni» per il cui mantenimento non corre l'obbligo di reperire il corrispondente standard.

Ne consegue che una variazione della destinazione d'uso comporta "...*in ogni caso*..." il reperimento degli standard risultanti dalla Tabella D allegata alle NTA. Appare logico che laddove vi sia corrispondenza sulla quantità di standard tra destinazione esistente e di progetto, ovviamente in base alla citata Tabella D, nulla deve essere reperito così come nel caso la variazione comporti una riduzione non è possibile procedere con un conguaglio.

A dette valutazioni consegue che nel caso la variazione comporti un incremento dello standard esso va reperito limitatamente alla maggiore consistenza.

Le fattispecie sopra elencate, che peraltro potrebbero non essere esaustive di tutte quelle potenzialmente possibili, non possono agevolmente essere trasformate in normativa espressa ma si ritengono applicabili in via logica. Appare comunque possibile inserire una precisazione che agevoli le anzidette valutazioni.

### **Si propone di accogliere parzialmente**

#### Modifiche alla normativa

*Tabella C nota (B) si propone di aggiungere, in fine, le parole "correlate alle diverse destinazioni (in essere ed in progetto)"*

*La nota in questione risulta quindi così modificata:*

**"(B) Sono fatte salve le legittime destinazioni d'uso esistenti *all'entrata in vigore delle presenti norme oppure oggetto di condono.***

*Qualora le destinazioni d'uso ammesse costituiscano variazione rispetto a quelle attuali (v. art. 66) esse sono poste in essere esclusivamente tramite le categorie di intervento consentite, nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge.*

*La variazione d'uso senza opere e nel rispetto della disciplina del tessuto è soggetta a Denuncia di Inizio Attività.*

***In ogni caso debbono essere reperiti ~~i parcheggi~~ **gli standard** secondo le destinazioni d'uso e, nelle quantità previste dalla successiva Tabella D **correlando la destinazione di progetto con quella in essere.*****"

### Punto 1.c

Si propone, infine, di chiarire l'applicazione della disposizione dell'art. 54 delle N.T.A., per quanto riguarda la disciplina vigente in immobili in cui espressamente valga quella pregressa. In particolare modo, andrebbe chiarito se per le percentualizzazioni di alcune destinazioni d'uso debbano essere considerate vincolanti quelle previste nella disciplina della tab. C delle N.T.A. del PRG'97, ovvero restino valide quelle previste negli strumenti attuativi già approvati al momento dell'approvazione del PRG'97 medesimo.

#### *Proposta di controdeduzione*

La disposizione oggetto dell'osservazione è riferita agli interventi realizzabili nelle aree o immobili soggetti a disciplina particolareggiata pregressa.

Si ritiene che la legislazione vigente, anche regionale, non consenta, una volta che gli edifici previsti dal piano attuativo siano stati realizzati, che si possano applicare normative diverse da quelle poste dal piano medesimo anche quando vi sia un generico rinvio alla normativa del PRG dovendosi intendere, in tali casi, quelle allora vigenti e non quelle sopravvenute.

Ne consegue che la disposizione in base alla quale "...agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo..." (art. 54, co. 1, ultimo periodo) non può che essere riferita alle categorie d'intervento e non certo agli indici o alle destinazioni d'uso, incluse eventuali percentuali, che permangono quelli stabiliti dalla disciplina particolareggiata pregressa.

Si condivide, comunque, l'opportunità di inserire una precisazione nel senso anzidetto.

#### **Si propone di accogliere parzialmente**

### Modifiche alla normativa

*Si propone che l'ultimo periodo del primo comma dell'articolo 54 venga modificato come segue:*

*"Per essi e per i Piani di Recupero, (UP/PdR), ancorché non individuati nell'Elaborato P3, il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica, ai fini delle categorie d'intervento, la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e **fermo restando il nel** rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria."*

### Punto 2

Si prende atto molto favorevolmente della volontà di risolvere la cosiddetta "questione sottotetti", che più volte ha portato differenti interpretazioni nel contraddittorio tra i progettisti e l'ufficio in sede istruttoria e di contraddittorio presso lo Sportello Unico (punto 3) della relazione). Alla luce della modifica della normativa, si ritiene di dover chiarire definitivamente se non vada computata quale Suc tutta la superficie avente una altezza inferiore ai ml. 2,00, comunque sia l'imposta o la grandezza della falda della copertura del tetto. Si potrebbe inoltre far riferimento alle pendenze massime e minime delle falde del tetto, in modo tale da evitare curiosi stratagemmi da parte dei progettisti, se si vuole anche in analogia a recenti normative regionali. Si propone inoltre di chiarire (magari con una interpretazione autentica) come conteggiare i locali che abbiano altezza variabile sia al di sotto che al di sopra del limite di 2,00 (ad esempio con una altezza minima di 1,80 ed una altezza massima di ml. 2,60).

Si ritiene, infine, che sia anche opportuno chiarire se questo metodo di calcolo possa essere utilizzato anche per la valutazione degli spazi sottotetto esistenti, dei quali non è stato mai conteggiato (o è stato conteggiato in maniera diversa) il volume (o la Suc) nella loro realizzazione.

#### *Proposta di controdeduzione*

La modifica introdotta con la proposta di variante adottata tende ad individuare quelle porzioni poste

nel sottotetto che per caratteristiche dimensionali non si possono considerare superfici valutabili ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi. Nel contempo si sono voluti evitare quegli artifici, consistenti nell'innalzamento dell'imposta della copertura, al fine di ottenere spazi comunque non computabili.

Occorre però tenere conto che non è corretto limitare in maniera rigida la realizzazione delle coperture a scapito quindi della potenziale qualità architettonica o comunque di diverse e valide scelte progettuali. Nel contempo non è possibile consentire che spazi dimensionalmente agibili o abitabili vengano fatti «transitare» come spazi tecnici ovverosia derivanti dall'andamento della copertura. È infatti indiscutibile che degli spazi che per altezza o dimensioni debbano essere considerati «vani» vengano esclusi dal computo della Suc sia ai fini urbanistici che edilizi.

È estremamente difficoltoso però prevedere e disciplinare tutte le possibili fattispecie ma si possono stabilire delle condizioni univoche che consentono di applicare la norma in via analogica.

Appare già chiaro che le parti di sottotetto aventi altezza inferiore a 2,00 metri non vanno incluse nel conteggio della Suc indipendentemente dall'imposta della copertura.

Parimenti appare univoco che in presenza di imposta sopralzata rispetto al solaio soffitto le porzioni eccedenti l'altezza di 2,00 metri vanno comunque computate e ciò indipendentemente dal potenziale uso residenziale o non residenziale o dalla larghezza dello spazio in questione. Viceversa se l'imposta è sul solaio soffitto gli spazi aventi altezza superiore a metri 2,00 ma di larghezza inferiore a metri 3,00 non vanno computati fermo restando che quelli con altezza inferiore a 2,00 metri non vanno, comunque, computati.

Appare comunque opportuno intervenire sulla stesura della norma, come già modificata, per rendere evidenti con maggiore chiarezza le due fattispecie di esclusione dal computo della Suc inserendo nel contempo anche un riferimento alla pendenza massima.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, fatta eccezione ovviamente per quelli soggetti a disciplina pregressa, laddove l'intervento richiesto renda necessario determinare la Suc esistente (ad esempio nel caso di ampliamento o comunque di incremento della Suc) non si può procedere con due diverse metodologie di calcolo per gli spazi sottotetto: una in relazione alla previgente disciplina ed una a quella attuale. Tale considerazione non fa ritenere necessario un adeguamento normativo.

### **Si propone di accogliere parzialmente**

#### Modifiche alla normativa

*Si propone apportare alla disposizione dell'articolo 8 modificata in sede di adozione come segue:*

"Rimane tuttavia esclusa la superficie lorda di:

omissis

- ~~locali o~~ **spazi tecnici** ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura (**tetto**) e l'estradosso ~~del dell'ultimo~~ solaio: ~~dell'ultimo livello di calpestio~~
- per le parti di altezza utile inferiore a m. 2,00;
- ~~nonché quella per le~~ **per le** parti di altezza utile superiore a m. 2,00, qualora la relativa larghezza sia inferiore a m. 3,00 **e l'imposta della copertura coincida con l'estradosso dell'ultimo solaio;**

omissis"

#### Punto 3

Per quanto riguarda il computo della Suc (punto 4) della relazione) si ritiene di dover chiarire l'applicazione dell'indice nel caso di costruzione di fabbricati in un unico fondo (anche costituito da più rate di terreno), al quale il PRG'97 assegna diverse zonizzazioni. In virtù di quanto disposto dall'art. 8 delle N.T.A. (definizione di superficie fondiaria e di distanza dai confini). Andrebbe chiarito se sia possibile costruire a cavallo tra le due zonizzazioni, di fatto realizzando edifici (o porzioni di edificio) in aderenza rispetto non al confine di proprietà, bensì rispetto alla linea di



individuazione delle due zonizzazioni diverse.

#### *Proposta di controdeduzione*

Nell'articolo 8, co. 1, nel definire la Superficie fondiaria viene detto espressamente che detta Sf "...non può comprendere aree aventi diversa destinazione urbanistica...". Ciò sta a significare che non è possibile utilizzare in maniera indifferenziata indici diversi su una medesima area in quanto, diversamente, si potrebbe venire a creare un immobile con un indice superiore a quello consentito dalle singole destinazioni di zona.

Nel contempo appare legittimo che venga richiesta, ed approvata, una utilizzazione dell'indice consentito da varie zone tale che su ogni porzione di area venga realizzata la corrispondente potenzialità.

Si deve quindi ritenere che la dizione "...diversa destinazione urbanistica..." vada intesa innanzitutto come classificazione (edificabile o non edificabile, per standard o per l'edificazione e così via) e successivamente come impossibilità di realizzare su un'area, classificata con diverse destinazioni urbanistiche, un immobile che, se pur rispetti la potenzialità complessiva, non rispetti quella delle singole componenti.

In tali casi (area della medesima proprietà ma con diverse classificazioni) si è infatti in presenza non di uno ma di due o più «lotti» (teoricamente uno per ogni classificazione) il che però non impedisce di realizzare una costruzione su ogni lotto nel rispetto dell'indice corrispondente.

La costruzione può anche essere collocata sul confine dei lotti (intesi come classificazione) del medesimo proprietario attraverso un unico progetto. Laddove i lotti, e quindi le aree, fossero di diversa proprietà si applicano le disposizioni generali in materia di distacchi inclusa l'ipotesi della convenzione.

Le valutazioni che precedono tengono anche conto della disposizione normativa, introdotta con la precedente variante, in base alla quale per «confine» si intende non solo quello di proprietà ma anche quello che definisce la superficie fondiaria ovvero che in presenza di diversi azzonamenti va rispettata, dal relativo confine, la distanza prevista dalla conseguente normativa.

Appare evidente come detta disposizione tenda a salvaguardare l'utilizzo di aree aventi diversa classificazione una delle quali non è interessata dall'intervento in esame; la salvaguardia si ottiene, comunque, quando il progetto viene presentato in maniera unitaria.

Alla luce di quanto precede si ritiene che la normativa in essere consenta di dare risposta alle problematiche sollevate con l'osservazione senza introdurre modifiche.

#### **Si propone di non accogliere**

##### Punto 4

Al fine inoltre di facilitare la corretta interpretazione delle vigenti N.T.A. si propone inoltre di chiarire la disciplina dei distacchi dai confini e soprattutto dalla viabilità di tipo pubblico o di uso pubblico delle cabine elettriche, nonché degli altri manufatti a servizio delle reti esistenti e di progetto, nonché la possibilità di ridurre tali distacchi mediante convenzioni ovvero, nel caso di viabilità, atti di assenso da parte degli Enti proprietari delle strade.

#### *Proposta di controdeduzione*

La realizzazione dei manufatti oggetto dell'osservazione è disciplinata dal comma 4 dell'articolo 28 che dispone : "**4. Le cabine ENEL, TELECOM ed ASM nonché le cabine e gli impianti consortili della Bonificazione, devono essere, di norma, realizzate all'interno di nuovi fabbricati. Qualora, per ragioni tecniche, ciò non sia possibile, esse possono essere realizzate all'esterno, in qualsiasi zona purché ciò non sia in contrasto con i principi informativi del PRG '97 (contrasto con la viabilità di piano, etc.). L'esecuzione delle cabine, fermo restando l'ottenimento di eventuali specifici nulla osta necessari, è subordinata al rilascio da parte del Comune di specifico titolo abilitativo.**"

Si deve escludere l'ipotesi in cui i manufatti in questione ricadano in aree a ciò espressamente destinate dal PRG o da Piani Attuativi in quanto si applicano le specifiche disposizioni.

Si ritiene quindi che la fattispecie da chiarire riguardi quei manufatti da realizzare a servizio di insediamenti esistenti o di progetto e quindi ricadenti in azzonamenti di PRG diversi da quelli per attrezzature. Quindi la disciplina da seguire, in materia di distanze specie dalle strade, non può che essere quella del tessuto o del paesaggio interessato in quanto la realizzazione può avvenire "...in qualsiasi zona..." fermo restando che all'esterno dei centri abitati si applicano le distanze stabilite dal Codice della Strada e relativo Regolamento.

Peraltro il riferimento alla necessità del rilascio di un titolo abilitativo impone la conformità alla disciplina urbanistico - edilizia in base a quanto stabilito, in proposito dalla l. r. 1/2004 fatta eccezione, per l'espressa disposizione normativa, per l'azzonamento e conseguentemente dell'indice.

Appare comunque opportuno integrare l'attuale norma con idoneo riferimento in materia di distacchi.

### **Si propone di accogliere parzialmente**

#### Modifiche alla normativa

*Si propone che il comma 4 dell'articolo 28 venga integrato come risulta dal testo che segue:*

**"4. Le cabine ENEL, TELECOM ed ASM nonché le cabine e gli impianti consortili della Bonificazione, devono essere, di norma, realizzate all'interno di nuovi fabbricati. Qualora, per ragioni tecniche, ciò non sia possibile, esse possono essere realizzate all'esterno, in qualsiasi zona purché ciò non sia in contrasto con i principi informativi del PRG '97 (contrasto con la viabilità di piano, etc.). L'esecuzione delle cabine e degli impianti consortili, fermo restando l'ottenimento di eventuali specifici nulla osta necessari, è subordinata al rilascio da parte del Comune di specifico titolo abilitativo **nonché al rispetto dei distacchi previsti per il tessuto o paesaggio nel quale ricadono.**"**

Il presente documento viene inoltrato al Consiglio Comunale per le valutazioni di competenza. Per una più agevole lettura delle modifiche introdotte in sede di adozione e con le attuali proposte di controdeduzioni è stato predisposto un riepilogo che si allega alla presente relazione.

Laddove tali proposte fossero tutte condivise il testo costituirà l'adozione definitiva della variante n. 2 alle NTA e verrà trasmesso, unitamente agli altri atti costituenti il procedimento, per l'esame di competenza come stabilito dall'articolo 30, co. 8, della l. r. 31/97 già illustrato nelle premesse a questa relazione.

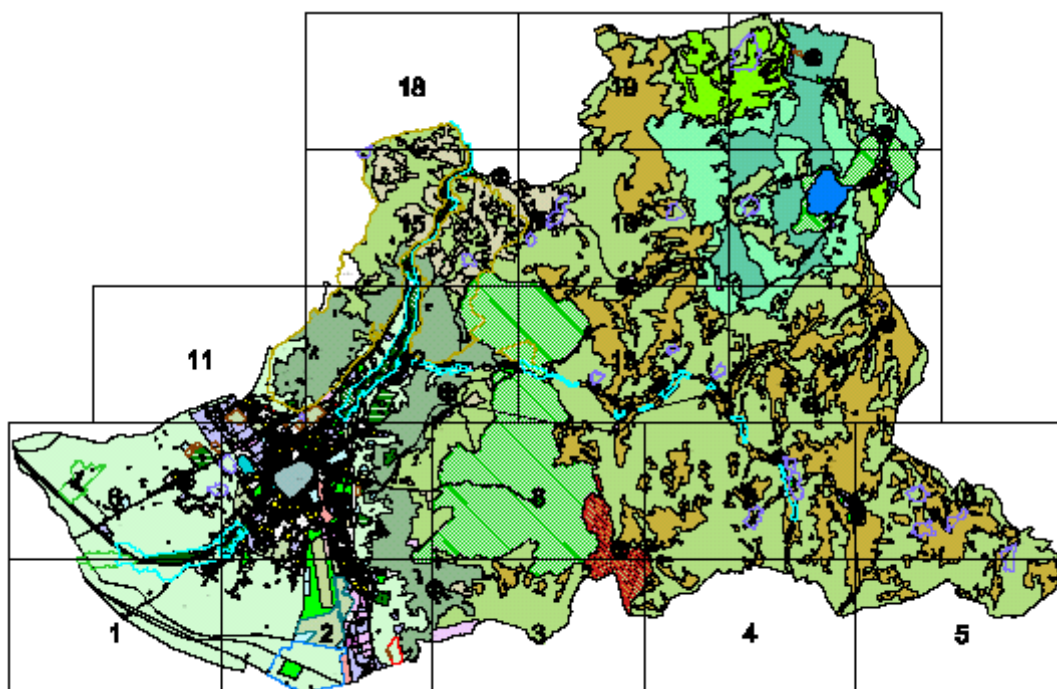
L'ESTENSORE  
*geom. Giuseppe Lorenzetti*



Allegato "A" alla relazione con  
le proposte di controdeduzioni  
agli atti di osservazione

**CITTÀ DI FOLIGNO**  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
E BENI CULTURALI

# PRG '97



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **VARIANTE N. 2**

**RIEPILOGO DELLE DISPOSIZIONI OGGETTO DI VARIANTE  
AGGIORNATE CON LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI AGLI ATTI  
DI OSSERVAZIONE**

## **DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI RISPETTO A QUELLE PREVALENTI**

Nella Tabella "C" le note individuate con i n.ri (7), (10), (11), (13), (20) e (21) sono modificate come risulta dal testo che segue dove sono evidenziate le parti da sopprimere (carattere barrato) e quelle da aggiungere (grassetto corsivo).

- (7) Fino ad un massimo del 30% della Suc ~~ammessa~~ **esistente o in progetto** e da localizzarsi, di norma, al piano terra. Limitatamente alla porzione di capoluogo individuata nell'allegata planimetria, i limiti anzidetti trovano applicazione esclusivamente negli immobili prospicienti le strade evidenziate.  
Deve in ogni caso essere soddisfatto lo standard di parcheggio di cui alla successiva Tabella D, sia in caso di NE che di RE quando questa comporti variazione d'uso e/o incremento di Suc;
- (10) fino ad un massimo del 30% della Suc ~~ammessa~~ **esistente o in progetto**, 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%;
- (11) solo per attività commerciale collegata all'attività industriale - artigianale, in misura del 15% della Suc ~~ammessa~~ **esistente o in progetto** e comunque fino ad un massimo di 200 mq.;
- (13) per una Suc = mq. 120 o per una Suc pari al 10% della Suc ~~ammessa~~ **esistente o in progetto**, fino ad un massimo di mq. 300;
- (20) limitatamente ad una consistenza del 20% della Suc ~~ammessa~~ **esistente o in progetto** e con l'obbligo di reperire gli spazi di parcheggio previsti nella Tabella D;
- (21) nei limiti del 25% della Suc ~~ammessa~~ **esistente o in progetto**.

## **DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI NEL CAPOLUOGO**

Si propone di modificare la nota (7) con il testo che segue dove sono evidenziate le parti da sopprimere (carattere barrato) e quelle da aggiungere (grassetto corsivo).

*"(7) Fino ad un massimo del 30% della Suc ~~esistente o in progetto~~ e da localizzarsi, di norma, al piano terra. Limitatamente alla porzione di capoluogo individuata nell'allegata planimetria, ~~i limiti anzidetti trovano applicazione~~ **tale consistenza può essere localizzata** esclusivamente negli immobili prospicienti le strade evidenziate.*

*Deve in ogni caso essere soddisfatto lo standard di parcheggio di cui alla successiva Tabella D, sia in caso di NE che di RE quando questa comporti variazione d'uso e/o incremento di Suc;"*

## **DISCIPLINA PER IL COMPUTO DELLA SUC DEI SOTTOTETTI**

(aggiornata con le modifiche introdotte con le proposte di controdeduzioni)

Il penultimo alinea della definizione della Suc è modificato secondo il testo che segue.

"Articolo 8 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

omissis

(Suc) Superficie utile complessiva: misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso.

Rimane tuttavia esclusa la superficie lorda di:

omissis

- ~~locali o spazi tecnici~~ ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura (**tetto**) e l'estradosso ~~del dell'ultimo~~ solaio: ~~dell'ultimo livello di calpestio~~
- per le parti di altezza utile inferiore a m. 2,00;
- ~~nonché quella per le celle~~ **per le** parti di altezza utile superiore a m. 2,00, qualora la relativa larghezza sia inferiore a m. 3,00 **e l'imposta della copertura coincida con l'estradosso dell'ultimo solaio;**

omissis"

## DISCIPLINA PER IL COMPUTO DELLA SUC DEI LOCALI INTERRATI E DELLE SCALE

Si propone di modificare il primo, il quarto ed il quinto alinea della definizione della Suc come risulta dal testo che segue dove sono evidenziate le parti da sopprimere (carattere barrato) e quelle da aggiungere (grassetto corsivo).

"Articolo 8 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

omissis

(Suc) Superficie utile complessiva: misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso.

Rimane tuttavia esclusa la superficie lorda di:

omissis

- vani corsa degli ascensori e vani scala, salvo i relativi ingombri al piano terra i quali concorrono alla determinazione della superficie lorda. ***Nel caso di scale interne a singole U. I. la superficie da escludere è limitata a quella delle rampe con relativi pianerottoli;***

omissis

- locali interrati, ***rispetto al piano di campagna naturale***, per almeno 2/3 dell'altezza netta, entro i limiti del 30% della superficie utile complessiva (Suc) consentita ed a condizione che siano destinati a locali (ripostigli, cantine e simili, impianti tecnici) di pertinenza delle unità funzionali dei livelli sovrastanti;
- locali interrati, ***rispetto al piano di campagna naturale***, per almeno 2/3 dell'altezza netta destinati ad autorimesse, posti macchine, corselli costituenti pertinenze delle unità immobiliari poste ai livelli sovrastanti;

omissis"

## DISCIPLINA PER IL COMPUTO DELLA SUC NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

All'articolo 8, alla definizione della Suc, viene aggiunto il seguente alinea:

***"- nel territorio extraurbano la Suc viene calcolata come stabilito all'articolo 32, comma 2, lettera e), della L. R. 22/2/05, n. 11;"***

All'articolo 16, comma 6, la consistenza dell'incremento massimo in ampliamento viene modificato da "mq. 94" a "***mq. 100***" mentre la consistenza massima dell'edificio, comprensiva dell'ampliamento, viene modificata da "mq. 437" a "***mq. 450***".

All'articolo 16, comma 6, vanno soppresse le parole "*e per quelli oggetto di condono edilizio relativamente alla sanatoria di nuove abitazioni*" in quanto tale esclusione non è più contemplata dalla citata L. R. 11/05.

All'articolo 7, al fine di rendere pienamente efficaci le disposizioni della L. R. 11/05 si dovrebbe aggiungere il seguente comma: "***4. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme per lo spazio extraurbano si applicano le disposizioni del Titolo III, Capo II, della L. R. 22/2/05, n. 11.***"

## DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA LAVORAZIONE SECONDARIA NELLE CAVE CON IMPIANTI FISSI

All'articolo 35, comma 1, si propone di aggiungere, in fine, il seguente periodo: "***Questi ultimi possono essere realizzati con Rc = 0,40 mq/mq, valutato sulla Sf di proprietà classificata E/CC, e nel rispetto della distanza di metri 10,00 dai confini e dagli edifici.***"

## INSEDIATO SPARSO NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

### Articolo 44 - Edifici di valore storico – architettonico – ambientale

omissis

**5.** Negli edifici di valore storico - architettonico - ambientale contraddistinti nell'Elaborato P3 del PRG '97 con la sigla E/CH è ammessa anche la realizzazione di country – houses (***AT3***), nei modi e nelle

forme di cui al successivo art. 48.

omissis

#### **Articolo 45 - Edifici di valore architettonico**

omissis

**4.** All'interno dell'area di pertinenza paesaggistico - ambientale (VA/PE) non è consentita alcuna nuova edificazione ma solamente la ristrutturazione ed il riutilizzo degli accessori esistenti. ***L'ampliamento dell'edificio residenziale può essere realizzato all'esterno di tale area nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti dall'articolo 35, co. 1, della l. r. 11/05 e delle distanze stabilite dal comma 4 del medesimo articolo.***

omissis

#### **Articolo 46 - Edifici di valore tipologico**

omissis

**6.** ***Negli edifici di valore tipologico già destinati ad abitazione oltre agli usi previsti dall'articolo 42, è altresì ammessa la realizzazione di case appartamenti per vacanze (AT2), nei modi e con le forme di cui al successivo art. 48.***

N. B. nella nota relativa al co. 5 dell'articolo 46 e riferita alla l. r. 53/74 il riferimento esatto è all'art. 35, co. 2 e non all'art. 3, co. 2.

#### **Articolo 48 - Attività ricettiva extralberghiera in ambiente rurale**

omissis

**2.** Nell'edificato di valore storico-architettonico-ambientale (Va.S.A.) di cui al precedente art. 44, in quello di valore architettonico (V.A.) di cui al precedente art. 45, ***in quello di valore tipologico (Va.Ti) di cui al precedente art. 46*** e nei beni culturali di cui al precedente art. 43, è ammesso, nel rispetto della disciplina degli interventi definita negli articoli citati la realizzazione di case appartamenti per vacanze (AT2).

omissis

### **NORMATIVE TERRITORIO EXTRAURBANO**

Le disposizioni ed i limiti dimensionali riferiti alla l. r. 53/74 si intendono sostituiti con quelli alla l. r. 11/05. Al momento della definitiva approvazione dell'attuale variante si provvederà a predisporre un testo coordinato.

### **VARIAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

La nota (B) della Tabella C è modificata secondo il testo che segue

***(B) Sono fatte salve le legittime destinazioni d'uso esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme oppure oggetto di condono.***

***Qualora le destinazioni d'uso ammesse costituiscano variazione rispetto a quelle attuali (v. art. 66) esse sono poste in essere esclusivamente tramite le categorie di intervento consentite, nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge.***

***La variazione d'uso senza opere e nel rispetto della disciplina del tessuto è soggetta a Denuncia di Inizio Attività.***

***In ogni caso debbono essere reperiti ~~i~~ **pareggi** gli standard secondo le destinazioni d'uso e, nelle quantità previste dalla successiva Tabella D correlando la destinazione di progetto con quella in essere."***

### **DISCIPLINA PREGRESSA**

Il comma 1 dell'articolo 54 è modificato secondo il testo che segue

#### **Articolo 54 - Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa**

**1.** Nell'Elaborato P3 il PRG '97 individua gli Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa e cioè gli ambiti interessati da Piani Particolareggiati di Esecuzione (UP/PPE), da Piani per l'Edilizia

Economica e Popolare (UP/PEEP), e da Piani per gli Insediamenti Produttivi (UP/PIP), da Piani di Lottizzazione (UP/PdL). Per essi e per i Piani di Recupero, (UP/PdR), ancorché non individuati nell'Elaborato P3, il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica, **ai fini delle categorie d'intervento**, la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e **fermo restando il** ~~nel~~ rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria.

omissis

## **MANUFATTI PER ATTREZZATURE**

Il comma 4 dell'articolo 28 è modificato come segue

### **Articolo 28 - Aree di servitù e di vincolo relative alle attrezzature - Altre aree di rispetto**

omissis

**4.** Le cabine ENEL, TELECOM ed ASM nonché le cabine e gli impianti consortili della Bonificazione, devono essere, di norma, realizzate all'interno di nuovi fabbricati. Qualora, per ragioni tecniche, ciò non sia possibile, esse possono essere realizzate all'esterno, in qualsiasi zona purché ciò non sia in contrasto con i principi informativi del PRG '97 (contrasto con la viabilità di piano, etc.). L'esecuzione delle cabine **e degli impianti consortili**, fermo restando l'ottenimento di eventuali specifici nulla osta necessari, è subordinata al rilascio da parte del Comune di specifico titolo abilitativo **nonché al rispetto dei distacchi previsti per il tessuto o paesaggio nel quale ricadono.**

omissis

10 febbraio 2006

L'ESTENSORE

*geom. Giuseppe Lorenzetti*