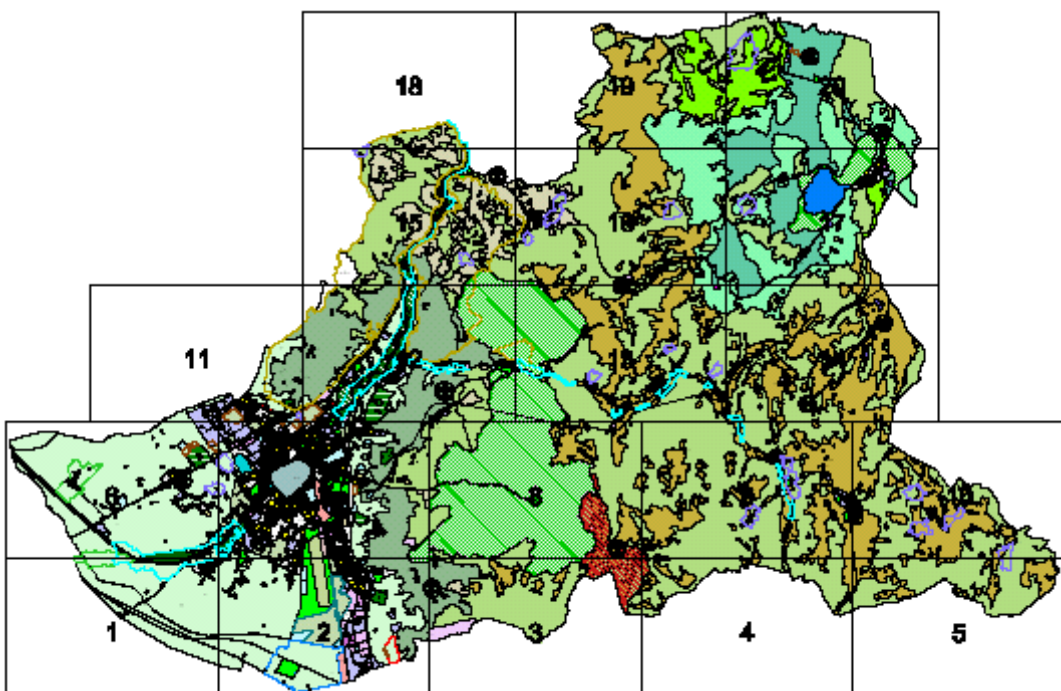


Elaborato allegato alla
D. C. C. n del



CITTÀ DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
E BENI CULTURALI

PRG '97



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PROPOSTE PER LA VARIANTE N. 2**

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI RISPETTO A QUELLE PREVALENTI.....	2
MODIFICA ALLA NORMATIVA - 1.....	3
3. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI NEL CAPOLUOGO	4
MODIFICA ALLA NORMATIVA - 2.....	4
4. DISCIPLINA PER IL COMPUTO DELLA SUC DEI SOTTOTETTI	5
MODIFICA ALLA NORMATIVA - 3.....	5
5. DISCIPLINA PER IL COMPUTO DELLA SUC DEI LOCALI INTERRATI E DELLE SCALE	5
MODIFICA ALLA NORMATIVA - 4.....	6
6. DISCIPLINA PER IL COMPUTO DELLA SUC NEL TERRITORIO EXTRAURBANO.....	6
MODIFICA ALLA NORMATIVA - 5.....	7
7. DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA LAVORAZIONE SECONDARIA NELLE CAVE CON IMPIANTI FISSI.....	7
MODIFICA ALLA NORMATIVA - 6.....	8

1. PREMESSA

Con atto del Consiglio Comunale n. 55 del 2/3/2004 è stata adottata una variante al PRG '97 relativa sia alla cartografia che alle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito individuate come NTA, per rettificare degli errori materiali e recepire gli aggiornamenti derivanti sia da strumenti attuativi che da opere pubbliche approvati in variante sia dalla legislazione sopravvenuta.

Con successivo atto del Consiglio Comunale n. 194 del 28/12/04 sono state formulate controdeduzioni agli atti di osservazioni giungendo così all'adozione definitiva. Gli atti costituenti tale variante sono stati trasmessi all'Amministrazione provinciale per il parere di competenza ed è in corso il procedimento istruttorio.

Si rende però necessario proporre alcune ulteriori varianti la cui opportunità è emersa successivamente all'avvio dell'iter suddetto o che non erano riconducibili ai criteri in base ai quali è stata adottata la «variante di settore» di cui si è detto.

Di seguito vengono descritte le fattispecie che hanno reso necessario formulare l'attuale proposta e l'ipotesi di variante che si propone all'adozione del Consiglio Comunale.

2. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI RISPETTO A QUELLE PREVALENTI

Il PRG '97 divide il territorio comunale in urbano ed extra urbano; il territorio extra urbano è suddiviso in ambiti di paesaggio e quello urbano in tessuti. Questi ultimi sono a loro volta suddivisi in base a degli elementi che li caratterizzano e che sono:

- la *tipologia degli edifici* nel caso degli aggregati storici (UC/CAS); di quelli antichi (UC/CAA); di

quelli di interesse architettonico ambientale (UC/CIAA); di quelli residenziali da recuperare (UC/RR);

- la *destinazione d'uso esistente prevalente* nel caso di quelli a *mantenimento* residenziale (UC/MR...) oppure produttivo sia commerciale che industriale, artigianale e turistico (UC/MP...);
- la *destinazione d'uso di progetto prevalente* nel caso di quelli a *completamento locale* residenziale (UC/CR...) o produttivo (UC/CP...) e di quelli di *espansione locale* residenziale (UC/ER...) o produttivo (UC/EP...).

All'interno dei tessuti suddetti, oltre a quella *prevalente*, sono consentite anche altre destinazioni, considerate *compatibili*, il cui inserimento è disciplinato in termini percentuali rispetto alla potenzialità insediativa.

Già con la variante in itinere si è reso necessario aggiornare la disciplina relativa alle destinazioni compatibili al fine di chiarire che le percentuali previste nella Tabella "C", allegata alle NTA, non erano cumulabili tra loro in quanto se così fosse stato si sarebbe avuto il paradosso che le destinazioni *compatibili* avrebbero potuto essere insediate in misura superiore rispetto a quella *prevalente*.

Si è ovviato a tale incongruenza inserendo tra le note della citata Tabella "C" la seguente:

"(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.*"

Si sta verificando sempre più spesso che vengano presentati progetti che prevedono il totale utilizzo delle percentuali consentite per le destinazioni *compatibili* pur senza utilizzare appieno la destinazione *prevalente*. Esemplicando: se una destinazione è consentita nei limiti del trenta per cento della SUC realizzabile il progetto prevede il totale utilizzo di tale percentuale ma una quota minore di quella prevalente se non addirittura la sola realizzazione della percentuale consentita realizzando così un insediamento in evidente incoerenza con la destinazione *prevalente* specie nel caso dei tessuti a mantenimento.

Si ritiene quindi necessario introdurre un adeguamento della disciplina per precisare l'intendimento che si voleva perseguire consentendo l'inserimento di destinazioni *compatibili* con quella *prevalente* ma non certo prevalenti rispetto ad essa.

A tal fine si rende necessario rettificare tutte le note alla Tabella "C" ove si fa riferimento a percentuali relative alle destinazioni *d'uso compatibili ma non prevalenti* sostituendo la dizione "ammessa" dopo la parola "Suc" con "esistente o in progetto".

Le note interessate dalla modifica sono la (7), la (10), la (11), la (13), la (20) e la (21).

MODIFICA ALLA NORMATIVA - 1

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**.

3. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI NEL CAPOLUOGO

Per i tessuti prevalentemente residenziali le destinazioni d'uso commerciali, individuate con la sigla "C1", e quelle per gli esercizi di servizio pubblici, individuate con la sigla "PE2", sono consentite nel capoluogo solo negli edifici prospicienti le strade principali che sono individuate nelle planimetrie allegate alle NTA.

Il tenore letterale della disposizione, contenuta nella nota (7) alla Tabella "C" ha indotto alcuni progettisti o richiedenti a ritenere che la localizzazione della limitazione percentuale consentisse nelle altre strade insediamenti senza limiti con una interpretazione della norma completamente opposta a quella che si intendeva con la disposizione in questione.

Allo scopo di evitare contestazioni anche in sede amministrativa, si ritiene opportuno rivedere il tenore letterale della attuale disposizione che si riporta di seguito aggiornata con la proposta di cui al precedente punto 2:

*"(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 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;".

MODIFICA ALLA NORMATIVA - 2

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~~ **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;".

4. DISCIPLINA PER IL COMPUTO DELLA SUC DEI SOTTOTETTI

L'articolo 8 delle NTA concerne la definizione dei parametri (grandezze) edilizi ed urbanistici tra i quali quello della «Suc - Superficie utile coperta»; la disciplina comprende anche l'individuazione delle superfici che vanno escluse dal computo della Suc di un edificio esistente o di progetto.

Tra le superfici da escludere vi è quella dei sottotetti limitatamente a quella porzione che si può definire "tecnica" ovvero quella che deriva dalla conformazione della copertura a tetto quando le falde hanno una lunghezza consistente.

Nel corso del tempo si sta però formando una interpretazione, da parte dei progettisti, in base alla quale tali spazi sono da escludere dal computo in qualsiasi caso ovvero non solo quando essi derivano dalla sagoma del tetto ma anche quando vengono previsti in maniera, per così dire, artificiosa. Tale fattispecie si sostanzia mediante l'impostazione della gronda non sull'estradosso dell'ultimo solaio ma previa sopraelevazione rispetto a tale quota realizzando così «locali» che pur rispettando i limiti dimensionali stabiliti per essere esclusi dal computo non sono una diretta conseguenza della conformazione della copertura.

Poiché tale interpretazione, in base al tenore letterale della norma, non risulta escludibile in maniera univoca si ritiene di dover apportare i necessari correttivi per evitare un uso incongruo della norma medesima.

MODIFICA ALLA NORMATIVA - 3

Si propone di modificare il penultimo 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

- locali *o spazi* ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura (**te**tt**o**) 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~~ delle 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"

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

Sempre in materia di computo delle Suc che possono essere escluse dal computo di quella massima ammessa la disciplina fa riferimento a locali interrati per almeno 2/3 della rispettiva altezza netta.

Anche per tali fattispecie si rende necessario chiarire che l'interramento non può essere realizzato artificialmente (a meno che non derivi da esigenze tecniche definite e valutate in sede di

strumento attuativo nel qual caso però si avrebbe quindi un piano naturale ex novo) come peraltro recentemente chiarito con la L. R. 11/05, in quanto tale interpretazione consentirebbe di realizzare consistenze eccedenti rispetto a quella massima consentita eludendo così il principio stabilito dalla norma che, si ricorda, valuta gli interventi in base alla Suc e non al volume.

Identico ragionamento vale per i vani scala che sono stati esclusi dal computo della Suc al fine di incentivare la realizzazione di vani più agevoli rispetto a quelli che si avrebbero se venissero inseriti nel computo. Si pone però il problema delle scale interne agli alloggi duplex ovvero alle U. I. distribuite su più livelli e indipendentemente dalla destinazione; in tali casi i progettisti tendono ad escludere non solo la scala vera e propria, che in tali tipologie non sempre si identifica con un vano, ma anche quegli spazi che hanno la funzione di disimpegni orizzontali e non verticali.

Anche per queste fattispecie si ritiene necessario apportare dei correttivi alla norma per evitare una applicazione non coerente con il criterio che si è voluto stabilire.

Le parti oggetto di modifica sono il primo, il quarto ed il quinto alinea della definizione della Suc contenuta nell'articolo 8.

MODIFICA ALLA NORMATIVA - 4

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"

6. DISCIPLINA PER IL COMPUTO DELLA SUC NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

La recente L. R. 22/2/05 agli articoli 32, 33, 34 e 35 ha dettato nuove disposizioni in

materia di interventi nelle zone agricole. In particolare è stata data una definizione della Suc (art. 32, co. 2, lett. e) diversa da quella contenuta nelle NTA del PRG '97. Inoltre i limiti dimensionali per gli interventi in ampliamento sono stati posti in termini di superficie anziché di volume; le disposizioni di detta legge regionale sono prevalenti, ai sensi dell'articolo 69, comma 9, rispetto a quelle degli strumenti urbanistici generali a meno che questi non prevedano norme più restrittive.

Dal raffronto delle due discipline, quella regionale e quella del PRG '97, quest'ultima risulta più favorevole in dipendenza dei diversi criteri stabiliti per il computo della Suc e quindi deve soggiacere a quella regionale.

Al fine di evitare confusioni applicative si ritiene di dover recepire espressamente le disposizioni regionali apportando le necessarie variazioni come di seguito viene specificato.

MODIFICA ALLA NORMATIVA - 5

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."***

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

L'articolo 35 «Regole per la coltivazione delle cave» al comma 1 consente nelle cave aventi carattere di continuità e permanenza *"...l'ubicazione di impianti fissi di prima e seconda trasformazione del prodotto estratto..."* ma non vengono stabiliti limiti dimensionali.

Seppure tale carenza possa essere ammissibile per gli impianti di prima lavorazione proprio per la loro qualifica che li sottrae alla valutazione di limiti dimensionali ciò non si ritiene possibile per gli impianti definiti di seconda trasformazione in quanto essendo destinati alla trasformazione dei materiali estratti non necessariamente presentano le caratteristiche di impianti tecnologici.

Si propone quindi di inserire un parametro, individuabile nel Rapporto di copertura, da applicare alla *superficie fondiaria di proprietà* in quanto l'attività di cava viene esercitata su terreni delle Comunanze cioè non di proprietà e quindi, si ritiene, non valutabili ai fini della potenzialità edificatoria.

MODIFICA ALLA NORMATIVA - 6

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

Foligno 11 luglio 2005

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Giuseppe Lorenzetti