

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE N. 148
del 20 DIC. 2006



Elaborato allegato alla

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

CITTÀ DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
E BENI CULTURALI

VARIANTE 2 ALLE NTA DEL PRG '97

**OSSERVAZIONI E PRESCRIZIONI DELLA PROVINCIA
RELAZIONE CON PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI**

dicembre 2006

IL DIRIGENTE

del *Ch. Piermarini*



L'ESTENSORE

geom. Giuseppe Lorenzetti

Con atto consiliare n. 121 del 28 luglio 2005 è stata adottata la variante n. 2 alle NTA del PRG '97 finalizzata all'aggiornamento della disciplina per alcune tipologie di insediamenti e per la determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici.

Successivamente all'adozione la variante è stata pubblicata ai sensi di legge e, con atto consiliare n. 27 del 2 marzo 2006 sono state valutate le osservazioni pervenute durante la pubblicazione e sono state formulate le relative controdeduzioni.

Il testo delle NTA, limitatamente alle disposizioni interessate dalla variante, aggiornato con le controdeduzioni, unitamente agli altri atti costituenti la variante n. 2, è stato trasmesso alla Provincia per gli adempimenti di competenza.

Si vuole rammentare che la variante alle NTA è stata individuata con il numero 2 in quanto la prima è quella inserita nella così detta «Variante degli errori e per aggiornamento opere pubbliche».

La Provincia ha formulato le proprie osservazioni e prescrizioni con delibera della Giunta Provinciale n. 415 del 10 luglio 2006 trasmessa con nota datata 7/8/06 ed acquisita al prot. 44238 del 11/8/06.

Ai sensi dell'articolo 30, co. 11, della l. r. 31/97 la variante al PRG è approvata "*...con deliberazione del Consiglio comunale, con la quale vengono valutate le eventuali osservazioni formulate dalla Provincia e vengono recepite le prescrizioni a carattere vincolante.*". Si ritiene di dover rammentare che le «osservazioni» devono riguardare le previsioni della variante in ordine ai "*...contenuti del PUT, del PTCP e dei piani di settore o attuativi regionali e provinciali...*" (art. 30, co. 9, l. r. 31/97) mentre le «prescrizioni vincolanti» vanno formulate rispetto alle "*...previsioni della variante o del piano attuativo, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, nonché per assicurare il rispetto alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia urbanistica e di beni ambientali.*" (art. 30, co. 10, l. r. 31/97).

Dalla parte dispositiva della citata D.G.P. 415/06 emerge che, rispetto alla variante al PRG, sono state formulate cinque osservazioni ai sensi del comma 9 dell'art. 30 della l.r. 31/97, che vengono trascritte di seguito formulando, per ciascuna, le proposte di controdeduzioni e gli eventuali adeguamenti del testo normativo.

Con la medesima D.G.P. 415/06 è stata formulata anche una prescrizione ai sensi del comma 10 del richiamato articolo 30; anche questa viene trascritta con le finalità di cui al precedente capoverso.

A - OSSERVAZIONI AI SENSI ART. 30, CO. 9, L. R. 31/97

A.1 La L.R. 27/2000 ha introdotto con gli art.li 60 e 61 nuovi parametri da assumere per il dimensionamento degli standards urbanistici, ciò anche ai fini delle nuove destinazioni ammesse con la modifica degli art.li 44, 45, 46 e 48.

Proposta di controdeduzione

L'obbligo di reperire gli standards per le destinazioni d'uso disciplinate negli articoli 44, 45, 46 e 48 (attività extralberghiera in territorio agricolo) è già sancito nel comma 6 dell'articolo 48 (testo vigente invariato) in quanto lo steso manda al Piano di Recupero l'onere del "*...reperimento degli standard di cui alla successiva Tabella D.*". Le quantità numeriche contenute in tale tabella, per le destinazioni d'uso in argomento, sono già adeguate alle disposizioni citate nell'osservazione provinciale.

Occorre però tenere conto del fatto che nell'articolo 48, delle NTA, è prescritta la redazione di un Piano di Recupero per introdurre le citate destinazioni d'uso, mentre le modifiche introdotte con la l. r. 11/05 all'articolo 36 della l. r. 8/94 non rendono più necessario tale

strumento attuativo. È pur vero che con l'odierna variante è stato aggiunto all'articolo 7, delle NTA, un rinvio generale alle disposizioni della l. r. 11/05 per il territorio extraurbano ma tale rinvio riguarda "...quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme..." e ciò potrebbe indurre a confusioni applicative.

Appare quindi opportuno, nel dare atto che l'osservazione è già recepita dalle NTA, aggiornare la normativa prescrivendo il Piano attuativo nei soli casi in cui il PRG individua aree pertinenziali (VA/PE e VA/CP) agli insediamenti dove è possibile introdurre le destinazioni extralberghiere. Ciò al fine di rispettare il principio fissato dalle NTA che tali aree pertinenziali hanno rilevanza ambientale e gli interventi sugli edifici in esse ricompresi, non possono prescindere da un corretto assetto e da una necessaria salvaguardia delle medesime.

Si propone di accogliere con modifica delle NTA

Si propone di modificare l'articolo 48 come segue:

comma 5 √ sopprimere l'inciso ", fatta eccezione per la destinazione ad affittacamere,";

√ l'ultimo periodo da "Il Piano di Recupero" fino a "di variazione d'uso." va soppresso;

√ inserire, in fine al comma, il seguente periodo: "Nei casi in cui non siano individuate tali aree l'intervento è consentito tramite attuazione diretta.";

comma 6 √ aggiungere, alla fine, il seguente periodo "Nel caso di attuazione diretta il reperimento dei medesimi standard deve essere dimostrato nel progetto edilizio.";

comma 7 le parole "con la quale" sono sostituite con "o atto d'obbligo, a seconda dei casi, con cui";

comma 8 la parola "esecutivo" va sostituita con "edilizio".

Per una più agevole valutazione delle proposte che precedono si trascrive, di seguito, il testo dei commi oggetto di modifica.

«Articolo 48 - Attività ricettiva extralberghiera in ambiente rurale

omissis

5. Il rilascio ~~della concessione edilizia~~ del titolo abilitativo¹, ~~fatta eccezione per la destinazione ad affittacamere,~~ è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata esteso a tutta l'area di pertinenza paesaggistico - ambientale (VA/PE) dell'immobile ed all'area di conservazione del paesaggio agrario (VA/CP) laddove individuata dal PRG '97. ~~Il Piano di Recupero si rende necessario anche per l'attività di affittacamere quando questa sia conseguente al recupero di interi immobili o ad interventi di variazione d'uso.~~ *Nei casi in cui non siano individuate tali aree l'intervento è consentito tramite attuazione diretta.*

6. Il Piano di Recupero individua le categorie di intervento per la sistemazione degli edifici, la sistemazione delle aree scoperte e l'inserimento di attrezzature sportive e ricreative, di parcheggi e di nuove alberature nonché il reperimento degli standard di cui alla successiva Tabella D. *Nel caso di attuazione diretta il reperimento dei*

¹ Termine modificato per adeguamento alla L. R. 1/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

medesimi standard deve essere dimostrato nel progetto edilizio.

7. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione ~~con la quale o atto d'obbligo con cui~~ il contraente si obbliga a non utilizzare per dieci anni il complesso rurale come abitazioni permanenti; il mancato rispetto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al secondo comma dell'art. ~~9 della legge n. 47/85 e successive modificazioni~~ 7 della l. r. 21/2004.²

8. Il progetto ~~esecutivo~~ *edilizio* dovrà dimostrare il rispetto delle normative tecniche di cui alla legislazione regionale vigente.

omissis»

- A.2 Con riferimento alla realizzazione di impianti per la lavorazione secondaria nelle cave con impianti fissi, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 8 della L.R. 2/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Si fa osservare che la localizzazione degli impianti dovrà effettuarsi in salvaguardia delle viabilità esistenti.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è riferita alle modifiche proposte per l'articolo 35. Si rileva che l'articolo 8 della l. r. 2/2000 e s.m.i. concerne il rilascio dell'autorizzazione per l'esercizio dell'attività di cava. Non è quindi materia oggetto di disciplina da parte delle NTA del PRG '97.

La norma modificata ha il solo fine di quantificare (limitare) insediamenti già consentiti e localizzati dal PRG.

Per quanto attiene la necessità di localizzare gli impianti in salvaguardia delle viabilità esistenti si presume che tale osservazione derivi dal fatto che non è stato precisato, negli atti di variante, che si è in presenza di insediamenti (piazzi di cava) già esistenti e quindi serviti da viabilità.

Appare comunque condivisibile salvaguardare eventuali viabilità, ovviamente pubbliche, esistenti.

Si propone di accogliere con modifica delle NTA

¹
Nell'articolo 35, comma ~~2~~, si propone di inserire tra "realizzati" e "con RC = 0,40 mq/mq" l'inciso", *salvaguardando le viabilità pubbliche esistenti*,".

Per una più agevole valutazione della proposta che precede si trascrive, di seguito, il testo del comma oggetto di modifica.

«Articolo 35 - Regole per la coltivazione delle cave

omissis

- ¹ **2.** L'attività estrattiva viene esercitata subordinatamente alla presentazione di una cauzione o garanzia fideiussoria, a carico dell'esercente e della proprietà, relativa ai criteri, tempi e modalità per la ricomposizione ambientale delle aree interessate nonché, nel caso di aree boschive, quelle per la compensazione ambientale in base a quanto disposto dalla legge regionale 3/1/2000, n. 2. *Questi ultimi possono essere realizzati, salvaguardando le viabilità pubbliche esistenti, 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*

² Riferimento modificato per adeguamento alla L. R. 21/2004 in accoglimento osservazione 22/13 alla variante adottata con atto C. C. 55/04

*dagli edifici.*³

omissis»

- A.3 Con riferimento a quanto previsto al comma 6 dell'art.lo 16 delle NTA si rileva che la data del 29/10/97 non è quella dell'entrata in vigore della L.R. 31/97 in quanto tale data è quella del 13 novembre 1997.

Proposta di controdeduzione

L'errore materiale è stato già rettificato con la variante n. 1 alle NTA; non essendo la stessa ancora approvata definitivamente l'aggiornamento non risulta nel testo in possesso della Provincia e non è stato evidenziato in quello trasmesso in quanto il comma oggetto dell'osservazione non era interessato dalle modifiche proposte con la variante n. 2.

Si da atto che l'osservazione deve ritenersi già recepita

- A.4 Con riferimento all'art.lo 28 comma 5 il richiamo ivi contenuto all'art.lo 37, p.to 3 del PTCP 2000 deve intendersi come fatto all'art.lo 39 comma 4 Ambiti fluviali (lettera c), comma 1, art. 146 D.Lgs. 490/99 e D.G.R. 22.09.95 n. 7131 del PTCP adeguato al P.U.T. (L.R. 27/2000) di cui alla D.C.P. n° 59 del 23 luglio 2002.

Proposta di controdeduzione

L'errore materiale è stato già rettificato con la variante n. 1 alle NTA; non essendo la stessa ancora approvata definitivamente l'aggiornamento non risulta nel testo in possesso della Provincia e non è stato evidenziato in quello trasmesso in quanto il comma oggetto dell'osservazione non era interessato dalle modifiche proposte con la variante n. 2.

Si da atto che l'osservazione deve ritenersi già recepita

- A.5 Con riferimento a quanto previsto per la definizione della superficie utile coperta degli edifici per gli interventi in zona agricola (art.lo 32, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2005) giova rilevare che la Regione dell'Umbria con nota 0127197 del 27.07.2005 ha chiarito che la superficie utile coperta degli edifici in zona agricola è misurata con le modalità previste dalla norma regionale e ricomprende superfici utili coperte di tutti i piani dell'edificio misurati al lordo delle murature perimetrali, siano esse a struttura continua o a pilastri intervallati da aperture, indipendentemente dall'altezza interna dei vani. Sono pertanto compresi i portici o le altre strutture qualificabili come nuova costruzione ai sensi dell'art.lo 3 comma 1, lettera e) p.ti 5 e 6 della L.R. 1/2204.

Proposta di controdeduzione

La variante in argomento ha, tra le altre modifiche, inserito nell'articolo 8, in relazione alle modalità per il calcolo della "Suc" un'alea che dispone espressamente l'applicazione della disciplina regionale, per tale parametro, nel territorio extraurbano

Si da atto che l'osservazione risulta già recepita nel testo adottato

B - PRESCRIZIONI AI SENSI ART. 30, CO. 10, L. R. 31/97

- B.1 Al comma 1 dell'art.lo 8 delle NTA di PRG in luogo di mt. 2 dovrà essere inserito mt. 1,80.

³ Comma inserito con la variante n. 2 alla NTA (atto C.C. 121/2005) confermata con le controdeduzioni alle osservazioni (atto C.C. 27/2006)

Proposta di controdeduzione

La disposizione oggetto della prescrizione è quella che stabilisce il dimensionamento dei sottotetti per le parti da escludere dal computo della Suc. La prescrizione riducendo l'altezza riduce, conseguentemente, gli spazi sottotetto che possono essere esclusi dal computo della Suc. Non si rilevano motivi per opporsi alla prescrizione ancorché non sussistano disposizioni di legge che stabiliscono tale dimensionamento.

Si propone di recepire la prescrizione modificando le NTA nel senso richiesto

Negli alinea del comma 1 dell'articolo 8 relativi alla quantificazione dell'altezza massima della parti non valutabili come Suc la dimensione di metri 2,00 va sostituita con metri 1,80.

Per una più agevole valutazione della proposta che precede si trascrive, di seguito il testo del comma oggetto di modifica.

«Articolo 8 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

1. Le grandezze urbanistiche ed edilizie assunte dal PRG '97 sono le seguenti:

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:

- 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 è limitata a quella delle rampe con relativi pianerottoli;*⁴
- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda;
- spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati a piano terra;
- locali interrati, *rispetto al piano di campagna naturale,*⁵ 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,*⁶ per almeno 2/3 dell'altezza netta destinati ad autorimesse, posti macchine, corselli costituenti pertinenze delle unità immobiliari poste ai livelli sovrastanti;
- ~~locali e 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 delle parti di altezza superiore a m. 2,00, qualora la relativa larghezza sia inferiore a m. 3,00 e~~

⁴ Disposizione modificata con la variante n. 2 alla NTA (atto C.C. 121/2005) confermata con le controdeduzioni alle osservazioni (atto C.C. 27/2006)

⁵ Disposizione modificata con la variante n. 2 alla NTA (atto C.C. 121/2005) confermata con le controdeduzioni alle osservazioni (atto C.C. 27/2006)

⁶ Disposizione modificata con la variante n. 2 alla NTA (atto C.C. 121/2005) confermata con le controdeduzioni alle osservazioni (atto C.C. 27/2006)

~~L'imposta della copertura corrisponda con l'estradosso dell'ultimo solaio;~~

- per le parti di altezza utile inferiore a m. 2,00 **1,80**;
- per le parti di altezza utile superiore a m. 2,00 **1,80**, qualora la relativa larghezza sia inferiore a m. 3,00 e l'imposta della copertura coincida con l'estradosso dell'ultimo solaio;⁷
- gli ingombri dei muri e/o delle tamponature perimetrali qualora eccedenti, per motivi di risparmio energetico, i 30 cm. di spessore;
- nel territorio extraurbano la Suc viene calcolata come stabilito all'articolo 32, comma 2, lettera e), della L. R. 22/2/05, n. 11.⁸

omissis»

Le proposte che precedono non sono state trasferite nel testo delle NTA in quanto è in via di approvazione definitiva anche la variante n. 1 cui si è fatto cenno nelle premesse della presente relazione.

Non appena le due varianti saranno state approvate definitivamente l'ufficio predisporrà un testo nel quale siano evidenziate le modifiche introdotte con entrambe le varianti e quindi il testo coordinato nel quale potrebbero essere inserite, opportunamente evidenziate, anche quelle modifiche ancora in itinere essendo intervenuta la sola adozione consiliare.

I due testi saranno approvati con determina dirigenziale trattandosi di mero atto esecutivo delle volontà espresse dal Consiglio Comunale con l'approvazione, o l'adozione, delle varianti normative. Tali testi terranno ovviamente conto anche di quelle eventuali modifiche che il Consiglio Comunale dovesse inserire con l'atto di valutazione delle osservazioni e prescrizioni provinciali e di contestuale approvazione definitiva.

Foligno 5 dicembre 2006

L'ESTENSORE
Geom. Giuseppe Lorenzetti



⁷ Disposizione modificata in accoglimento parziale dell'osservazione n. 3 con atto C.C. 27/2006 di controdeduzione alle osservazioni alla variante n. 2 alle NTA (adozione atto C.C. 121/2005)

⁸ Disposizione introdotta con la variante n. 2 alla NTA (atto C.C. 121/2005) confermata con le controdeduzioni alle osservazioni (atto C.C. 27/2006)