



Elaborato allegato alla
D. C. C. n. 44... del 28.05.2008

CITTÀ DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
E BENI CULTURALI

PRG '97



AGGIORNAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE DI
ALCUNE AREE PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PRG
FRAZIONE SANT'ERACLIO

(adottata con D. C. C. n. 85 del 17 luglio 2006)

ESAME OSSERVAZIONI E REPLICHE DEI PRIVATI

RELAZIONE CON PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI

SOMMARIO

PREMESSE	2
OSSERVAZIONI	3
Premesse all'osservazione.....	3
Punto 1 dell'osservazione.....	3
Punto 2 dell'osservazione.....	4
Punto 3 dell'osservazione.....	5
Punto 4 dell'osservazione.....	5
Punto 5 dell'osservazione.....	6
REPLICHE	6
CONCLUSIONI	6

PREMESSE

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 17 luglio 2006 è stata adottata una variante, parziale, al PRG '97 per quanto riguarda l'Elaborato P3, che interessa alcune aree ricadenti in zona produttiva in frazione Sant'Eraclio.

Detta variante, parziale, è stata redatta ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 67, comma 3, della l. r. 11/2005, in quanto rispetta le condizioni previste dall'articolo 30, co. 3, lett. d), della l. r. 31/97 e per le finalità, compiutamente illustrate, nella relazione con la quale è stata proposta l'adozione, e che qui si confermano.

Gli atti costituenti la variante di che trattasi sono stati depositati presso la Segreteria Generale, e per essa gli uffici dell'Area Governo del Territorio e Beni Culturali, ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul BUR Umbria n. 34, Parte III, del 16 agosto 2006, oltre alla diffusione mediante comunicati stampa e manifesti. Ai sensi della legislazione regionale vigente, gli interessati potevano presentare osservazioni entro il 30 agosto 2006.

Sempre la legislazione regionale stabilisce che le osservazioni "*...sono depositate presso la Segreteria del Comune e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia.*" (art. 7, co. 4, l. r. 31/97) e che "*...Entro dieci giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni chiunque ne abbia interesse può presentare una breve replica...*". Da ciò consegue che il termine per la presentazione delle repliche (e non per ulteriori osservazioni) scadeva il 9 settembre 2006.

L'Area Servizi Generali ha certificato, in data 28 settembre 2006, che relativamente alla variante parziale al PRG'97 in argomento, è pervenuta una sola osservazione, proposta dal geom. Angelo Conocchia, rispetto alla quale non è stata formulata alcuna replica.

Alla luce di ciò, si è proceduto ad una disamina generale di quanto contenuto nell'osservazione pervenuta, nonché delle fattispecie affrontate dalla stessa in relazione ai contenuti della presente variante al PRG'97; le stesse sono state valutate ai fini di quanto disposto dell'articolo 21, comma 6, della citata l. r. 31/1997.

L'osservazione pervenuta è articolata in vari punti e di seguito, per ciascuno di essi, vengono individuati:

- un riepilogo del contenuto dell'osservazione;

- la formulazione della proposta di controdeduzione;
- la sintesi della proposta medesima;
- l'eventuale conseguente aggiornamento o modifica della proposta di variante.

Si ritiene opportuno rammentare che la variante non ha riguardato le NTA del PRG '97 e che la proposta di modifica dell'azzoneamento è contenuta in uno specifico elaborato grafico.

OSSERVAZIONI

Premesse all'osservazione

L'unica osservazione da esaminare, si fonda su alcune considerazioni rispetto alle motivazioni in base alle quali è stata proposta la variante in argomento, ovvero la trasformazione di un comparto, già oggetto di un PIP annullato dal TAR, da attuazione diretta ad attuazione indiretta (necessità di un Piano Attuativo).

Viene osservato che la trasformazione dell'azzoneamento, limitata a quella porzione già oggetto del PIP annullato, appare riduttiva "...rispetto alla situazione del comparto..." per le motivazioni espresse nel prosieguo dell'osservazione.

Proposta di controdeduzione

Le motivazioni in base alle quali è intervenuta l'adozione della variante *de qua* sono compiutamente illustrate nella relazione illustrativa già adottata. In base a tali motivazioni si è ritenuto di non discostarsi dal perimetro del PIP, anche per tenere nella dovuta considerazione le prescrizioni formulate dalla Regione in sede di approvazione del PRG '97, allora non recepite per tale zona, in virtù dell'adozione del PIP, poi annullato.

Non si può escludere, a priori, che possano sussistere situazioni e condizioni che possano portare ad una revisione del perimetro in questione in quanto non si sarebbe, comunque, in presenza di incrementi delle potenzialità insediative vigenti ma solo di stabilire diverse modalità attuative delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Si propone di prendere atto in quanto le proposte di controdeduzione saranno formulate per ciascuno dei punti in cui è articolata l'osservazione.

Punto 1 dell'osservazione

Alcune aree adiacenti al comparto interessato dalla riclassificazione mantengono la destinazione che ne consente l'utilizzo mediante interventi diretti il che potrebbe apparire come una disparità di trattamento.

Proposta di controdeduzione

Il Piano per Insediamenti Produttivi aveva preso in esame quelle aree libere da insediamenti per ovvie ed evidenti ragioni. La trasformazione della classificazione urbanistica delle aree interessate da UC/MPIA (spazio *Urbano*, tessuti *Consolidati/a Mantenimento Produttivo Industriali - Artigianali*) ad UC/EPIA (spazio *Urbano*, tessuti *Consolidati/di Espansione locale Produttivi Industriali - Artigianali*) non comporta alcuna variazione ai parametri urbanistici ed edilizi, come documentazione nella relazione a corredo della proposta di adozione. La differenza tra i due azzoneamenti, entrambi equiparati alle zone omogenee "D" di cui al D.M. 2/4/68, è data dalle modalità attuative;

l'utilizzazione del primo avviene in via diretta (permesso di costruire) mentre quella del secondo, proposta in variante, avviene in via preventiva (approvazione di uno strumento attuativo).

La disciplina regionale, in attesa della definizione dei nuovi criteri in applicazione della l. r. 11/2005, già richiamata nella citata relazione per l'adozione, impone la redazione di uno strumento attuativo, di fatto, per i nuovi insediamenti. Ciò trova conferma nel fatto che, in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale la Regione non ha formulato prescrizioni per le previsioni che consentivano gli interventi in via diretta, proprio perché interessati da insediamenti esistenti.

Nella proposta in esame le due aree non interessate dal PIP, e quindi stralciate dall'odierna variante, sono costituite:

- a. da un insediamento esistente (particelle 653/parte, 655, 656, 657/parte, 801, 802, 1125, 1126 del foglio di mappa 238 C. T.) prevalentemente residenziale;
- b. da una pertinenza di un insediamento produttivo esistente (particella 638 del foglio di mappa 238 C. T.);
- c. da un insediamento residenziale esistente (particelle 621, 80, 1104 del foglio di mappa 238 C. T.).

Non appaiono sussistere, quindi, le condizioni o i presupposti perché le aree in questione vengano inserite tra quelle che debbono essere oggetto di uno strumento attuativo sia perché lo stesso non potrebbe che prenderne atto e sia perché sarebbero di tutta evidenza le difficoltà per attuare l'intero comparto.

Si propone di non accogliere.

Punto 2 dell'osservazione

Degli insediamenti prettamente residenziali mantengono la destinazione produttiva il che appare incoerente con l'aggiornamento che si è inteso operare con la variante.

Proposta di controdeduzione

L'osservazione è relativa agli insediamenti indicati con le lettere a. e c. nella proposta di controdeduzione che precede. La trasformazione della zonizzazione da produttiva a residenziale, di completamento, consoliderebbe, a tutti gli effetti, una situazione incoerente con la pianificazione che, per tutta la zona ben più estesa del comparto in esame, ha confermato ed ampliato la destinazione produttiva, prevista fin dal PRG del 1964.

Peraltro la trasformazione, a fini residenziali, potrebbe ingenerare difficoltà di ordine pratico con la destinazione prevalente, con particolare riferimento alle tematiche ambientali ed all'attuazione delle previsioni produttive; del resto la classificazione produttiva non impedisce il mantenimento dell'utilizzo residenziale essendo ciò espressamente previsto e consentito dalle vigenti NTA del PRG '97 (Nota B alla Tabella C). Nel contempo è auspicabile che la destinazione produttiva, che impedisce l'incremento della attuale consistenza degli insediamenti in argomento, agevoli la trasformazione nel senso stabilito dallo strumento urbanistico generale.

Si propone di non accogliere.

Punto 3 dell'osservazione

Alcune aree di quelle che sono state mantenute come suscettibili di utilizzazione diretta hanno una collocazione marginale e si presentano con difficoltà di accesso oltre che di utilizzazione stante la frammentazione delle particelle. Anche tali aree sono destinate a nuovi insediamenti e quindi si trovano nella medesima condizione urbanistica che ha reso necessario l'adeguamento oggetto di variante.

Proposta di controdeduzione

La fattispecie oggetto dell'osservazione si concretizza:

- a. nella parte a nord di via Cupa (particelle 812, 1312, 1313, 1314, 620, 623, 756 del foglio di mappa 238 C. T.);
- b. nella parte a monte dell'insediamento della "Spoletina" insistente sulla particella 603 del foglio di mappa 238 C. T..

Le aree individuate, sommariamente, nella precedente lett. a, sono incluse nella perimetrazione oggetto della variante. Tenuto conto del fatto che la disciplina per la redazione dello strumento attuativo deriva dalla legislazione regionale (art. 22, l. r. 11/2005), ancorché l'attuazione avvenisse su proposta dei proprietari del 51%, questi dovrebbero, in ogni caso proporre la soluzione funzionale per l'intero comparto, dando così soluzione alla problematica sollevata con l'osservazione.

Per quanto riguarda le aree individuate, sommariamente, nella precedente lett. b, queste presentano, in effetti, le caratteristiche indicate nell'osservazione, ma la soluzione al problema evidenziato, ovverosia difficoltà di accesso dalle infrastrutture pubbliche, non può certo derivare da una modifica della classificazione che sostituisca l'intervento diretto con quello indiretto (strumento attuativo). Del resto la carenza evidenziata con l'osservazione inibisce, di fatto, la possibile utilizzazione edificatoria per carenza (assenza) dei presupposti stabiliti dalla legislazione vigente per il rilascio del permesso di costruire. Dall'esame della *ortofocarta*, inserita nell'elaborato grafico adottato, risulta che si tratta di appezzamenti utilizzati a fini agricoli e quindi, in qualche modo accessibili per l'attuale utilizzo. La soluzione non può che derivare da una analisi ad una scala superiore a quella dello strumento urbanistico generale, che prenda in considerazione le caratteristiche funzionali e giuridiche della viabilità interna esistente per la sua potenziale utilizzazione.

Si propone di non accogliere.

Punto 4 dell'osservazione

Le aree marginali, precisamente quelle a ridosso dell'insediamento della Spoletina, di cui al punto precedente, necessiterebbero della previsione di una viabilità di Piano Regolatore per poter essere utilizzate ed in assenza di ciò si potrebbe verificare l'utilizzo di strade esistenti a servizio di insediamenti residenziali.

Proposta di controdeduzione

Si rinvia a quanto formulato nella proposta che precede e che afferisce, sostanzialmente alla medesima fattispecie.

Si propone di non accogliere.

Punto 5 dell'osservazione

Sarebbe opportuno che l'aggiornamento della classificazione, sempre in relazione a quanto previsto dalla legislazione regionale interessasse non solo il comparto prospiciente via Cupa ma anche la parte non edificata su via Bianca atteso che l'attuale PRG definisce lotti utilizzabili in via diretta e lotti da sottoporre ad intervento preventivo.

Proposta di controdeduzione

Le aree prospicienti via Bianca, per la parte verso la Flaminia, escludendo quelle residenziali di completamento (zone UC/MRA) che hanno tale destinazione fin dal PRG del 1973, afferiscono insediamenti produttivi esistenti (UC/MPIA) oppure oggetto di strumenti attuativi pregressi (UP/PIP ovvero UP/PDL) oppure già destinati ad attuazione indiretta (UC/EPIA).

Lungo il tracciato della via Bianca, per la zona a valle e a ridosso della linea ferroviaria, è presente una zona UC/MPIA che costituisce pertinenza di due insediamenti produttivi esistenti, come rilevabile dallo stralcio della *ortofocarta* inserito nell'elaborato grafico già adottato; la consistenza attualmente libera da insediamenti appare talmente limitata che la scelta di sottoporla ad attuazione indiretta non sortirebbe alcun effetto pratico, prefigurandosi, al massimo, un solo lotto.

Si propone di non accogliere.

REPLICHE

Come già riferito, rispetto all'unica osservazione pervenuta durante la pubblicazione della variante, non sono pervenute repliche e non si rende quindi necessario alcun adempimento in proposito.

CONCLUSIONI

Il presente documento viene trasmesso al Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Beni Culturali per le valutazioni di competenza ed il successivo inoltro al Consiglio Comunale.

Non si rende necessaria alcuna illustrazione grafica delle proposte di controdeduzioni che confermano, di fatto, la previsione adottata.

Laddove le proposte fossero tutte condivise, confermando quindi l'elaborato grafico allegato alla delibera di adozione, questo costituirà l'adozione definitiva della variante al PRG'97; in diversa ipotesi lo stesso sarà aggiornato in base alle valutazioni del Consiglio Comunali per le parti non condivise rispetto alle proposte formulate con questa relazione.

Espletati tali adempimenti gli atti saranno trasmessi alla Provincia per l'espressione del parere di competenza.

Foligno, marzo 2008

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Giuseppe Lorenzetti

