

Sommario

LA SITUAZIONE VIGENTE	1
LA PROPOSTA DI VARIANTE	3
IL PROCEDIMENTO.....	3

LA SITUAZIONE VIGENTE

In sede di formulazione della proposta di strumento attuativo per l'Ambito 10/C "Il Canneto" i soggetti proponenti hanno fatto rilevare delle incongruenze tra le risultanze del "Foglio Grafico Prescrittivo" rispetto a quelle al "Foglio Normativo".

Tali incongruenze riguardano il dimensionamento delle aree da destinare all'edificazione e, conseguentemente, quello delle aree da cedere.

Gli stessi proponenti hanno fatto rilevate come le previsioni di un unico accesso che investe, peraltro, proprietà di soggetti che non hanno inteso aderire al costituendo Consorzio, potrebbe condizionare notevolmente la tempistica di attuazione.

Si ritiene opportuno ricordare che la disciplina per l'attuazione degli Ambiti, contenuta negli articoli 56 e 62 delle NTA del PRG '97, prevede per tali zone:

- a) l'attuazione indiretta disciplinata da convenzione urbanistica (art. 62, co. 2 e seguenti);
- b) un Foglio Grafico (prescrittivo) che contiene gli "...*elementi prescrittivi del disegno di suolo...*" (art. 56, co. 4);
- c) un Foglio Grafico (indicativo) che contiene "...*la simulazione dell'assetto di progetto...*" (art. 56, co. 4);
- d) un Foglio Normativo che "...*definisce le regole per la redazione dello strumento attuativo...*" (art. 56, co. 5).

La valenza del Foglio Grafico prescrittivo è individuata al comma 6 dell'articolo 56 mentre il comma 7 del medesimo articolo dispone che in caso di discordanza tra gli elaborati che costituiscono la disciplina degli Ambiti prevalgono "...*le prescrizioni del Foglio Normativo...*".

Occorre inoltre tenere presente che ai sensi delle vigenti NTA del PRG '97:

- le infrastrutture per la mobilità fanno parte della superficie da cedere al Comune in base alle previsioni del Foglio Normativo (art. 17, co. 4);
- la viabilità risultante dall'Elaborato P4 ha carattere prescrittivo (ovviamente quella riportata nel Foglio Prescrittivo) salva la possibilità di introdurre eventuali minime variazioni purchè

adeguatamente motivate e quindi senza variante allo strumento urbanistico generale (art. 17, co. 5);

- i dati risultanti dai Fogli normativi “...in ordine alle superfici, sono desunti dalle indicazioni grafiche degli elaborati...” e conseguentemente lo strumento attuativo dovrà “...precisare detti dati documentando la consistenza dei terreni mediante rilievo topografico su base catastale...” (art. 5, co. 3).

A tutto quanto precedentemente illustrato consegue che:

- la variazione del disegno di suolo prescrittivo costituisce variante al PRG;
- in caso di discordanza gli adeguamenti vanno effettuati secondo le risultanze del Foglio normativo;
- l'eventuale aggiornamento della consistenza della St (Superficie Territoriale) del comparto in base alla effettiva consistenza dell'area non costituisce variante al PRG.

L'ufficio ha provveduto a verificare la corrispondenza dei dati del Foglio normativo con le risultanze grafiche del Foglio Prescrittivo e sono emersi i dati che seguono:

FOGLIO NORMATIVO	FOGLIO GRAFICO PRESCRITTIVO
ST = mq 39.414	S.T. = mq.
Superficie Fondiaria per l'edificazione = mq 21.677	Superficie Fondiaria per l'edificazione = mq. 20.763
Superficie da cedere = mq. 17.737	Superficie da cedere = mq. 18.651

Appare evidente che la predisposizione di uno strumento attuativo che deve dettagliare le risultanze del Foglio Prescrittivo, trasformandolo in previsioni del piano attuativo è condizionata in modo consistente.

Per quanto concerne la segnalata difficoltà in ordine alla presenza di un unico accesso che investe aree di proprietari non aderenti alla formazione del piano attuativo occorre ricordare che la fattispecie è espressamente prevista e disciplinata dalle NTA del PRG '97.

L'articolo 62, al comma 5, prevede infatti che qualora al Consorzio non aderisca la totalità dei proprietari le previsioni vanno attuate ai sensi dell'articolo 23 della legge 1150 del 1942 il che si sostanzia nella possibilità di espropriare le aree destinate a standard e ad opere di urbanizzazione primaria ovviamente se di proprietà di soggetti non aderenti o meglio non disponibili a sottoscrivere la convenzione per l'attuazione del comparto.

LA PROPOSTA DI VARIANTE

Senza alterare il perimetro dell'Àmbito, come risultante dalla Tavola 7 dell'Elaborato P3 (PRG in scala 1/4000) sono state calcolate e graficizzate le superfici delle aree da destinare all'edificazione e quelle da cedere, viabilità prescrittiva inclusa, anche ai fini del reperimento degli standard come definiti nell'art. 62, co. 4¹, delle vigenti NTA nel rispetto delle percentuali previste dal Foglio normativo.

Per quanto riguarda le segnalate difficoltà relative all'accesso da via Alessandro Volta si è ritenuto opportuno, fermo restando quanto già riferito in ordine alla possibilità di espropriare le aree con destinazione pubblica (e tale è la viabilità di accesso risultante dal Foglio grafico prescrittivo), prevedere una ulteriore possibilità di accesso attraverso una viabilità esistente che si immette su via Oslavia. Ciò potrebbe consentire, nelle more della definizione del procedimento per realizzare l'accesso già previsto, di dare comunque seguito non solo alla proposta di piano attuativo ma anche alla loro attuazione.

In tal modo non si altera l'attuale perimetro dell'Àmbito e si mantengono sostanzialmente inalterate le previsioni del Foglio grafico prescrittivo riportando le previsioni al rispetto del Foglio normativo.

In sede delle verifiche di cui si è detto è emerso che gli abitanti insediabili previsti nel citato Foglio normativo risultano calcolati in maniera induttiva anziché secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente; si è quindi ritenuto opportuno rettificare il dato degli abitanti insediabili utilizzando il rapporto un abitante ogni cento metri cubi dando atto di tale aggiornamento inserendo una nota nel Foglio normativo.

IL PROCEDIMENTO

Come già detto la variante in argomento viene proposta ferma restando la capacità edificatoria già prevista. Inoltre:

- il comparto interessato costituisce una previsione del vigente strumento urbanistico generale;

1 Si riporta, di seguito, la disposizione citata: "Articolo 62 - Attuazione indiretta – omissis – 4. Le aree di cui al punto 1 del precedente comma riguardano:

- a) gli standard locali (art. 3 DIM n. 1444/68, art. 41 L. R. n. 31/97 e art. 60 del PUT/2000) per 24 mq./ab.;
- b) gli standard territoriali (art. 4 DIM n. 1444/68, art. 42, co. 1, lett. d) ed e), L. R. n. 31/97 ed art. 59, co. 1, lett. d) ed e) del PUT/2000) per una quota parte pari a 15 mq./ab.;
- c) gli standard per destinazioni non residenziali secondo le quantità previste dalla precedente Tabella D;
- d) le superfici per le opere di urbanizzazione primaria non comprese negli standard;
- e) le superfici per eventuali altre attrezzature pubbliche previste;" omissis

- non interessa un'area agricola di pregio in virtù della previsione vigente resa possibile dal fatto che l'area è stata individuata come compromessa prima della formazione del PRG '97;
- non sono previsti insediamenti commerciali di consistenza superiore a 1.500 mq (in base alla percentuale massima risultante dal Foglio normativo gli insediamenti commerciali devono essere contenuti in circa 800 mq).

Ne consegue che la variante rientra nei parametri previsti dall'articolo 30, comma 3, lett. d) della l. r. 31/97 e quindi il procedimento, ai sensi del disposto dell'articolo 67, comma 3, della l. r. 11/05, è quello previsto dal citato art. 30, comma 3 e seguenti sempre della l. r. 31/97.

Detto procedimento deve essere integrato da quanto disposto dal richiamato co. 3 dell'art. 67, l. r. 11/05 in base al quale "*...La deliberazione comunale di approvazione della variante è pubblicata nel BUR e dalla pubblicazione decorre l'efficacia dell'atto.*".

L'atto adottato resterà depositato nella Segreteria Generale, e per essa presso il Servizio Urbanistica, per la durata di dieci giorni del che sarà dato avviso al pubblico inserendo in detto avviso gli estremi della avvenuta pubblicazione. Da tale data decorrono i venti giorni per la presentazione di eventuali osservazioni o opposizioni e dalla scadenza di tale ulteriore termine decorrono dieci giorni per la presentazione di eventuali repliche. L'atto con il quale il Consiglio Comunale si esprime sulle eventuali osservazioni, unitamente a quelli di adozione, verranno inviati alla Provincia per l'esame di competenza previsto dal citato articolo 30 della l. r. 31/97.

L'area non è sottoposta a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/04 e non è interessata dal Piano straordinario (PST) adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere né da altre disposizioni di vincolo o tutela derivanti dal PTCP o dal PUT, fatta eccezione per la classificazione sismica dell'intero territorio comunale il che ha però rilevanza ai soli fini dell'attuazione delle previsioni edificatorie che deriveranno dal piano attuativo.

Sempre in materia di classificazione sismica si ritiene di dover rilevare come l'articolo 13 della legge 2/2/74, n. 64, trova applicazione quando si rende necessaria la "*...verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.*" Atteso che nel caso di specie la suddetta compatibilità è stata verificata in sede di redazione ed approvazione dello strumento urbanistico generale e che non si prevedono modifiche sostanziali dell'assetto si possa prescindere dalla redazione di una ulteriore relazione geologica; ciò anche in virtù del fatto che il comparto dovrà essere assoggettato, obbligatoriamente, a strumento attuativo ed in quella sede saranno effettuate le verifiche in dettaglio.

Si provvederà comunque, prima dell'approvazione della variante, ad acquisire il parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio stante la disposizione di cui all'art. 30, co. 13, della più volte citata l. r. 31/97. Per quanto attiene le verifiche di carattere igienico sanitario, previste sempre dal richiamato art. 30, si dovrebbe procedere ai sensi dell'art. 8 sempre della l. r. 31/97 che risulta però abrogato; nell'incertezza della tempistica vigente si ritiene di poter provvedere entro i termini previsti dall'art. 14 della l. r. 11/2005 (verifica da effettuare entro i termini di pubblicazione) che risultano coerenti con quelle previsti dal citato art. 8 (verifica da effettuare prima dell'approvazione).

La presente relazione, che costituisce uno degli elaborati progettuali della proposta variante viene rimessa al Dirigente per il successivo inoltro al Consiglio Comunale.

Foligno 16 settembre 2005

L'ESTENSORE

geom. Giuseppe Lorenzetti

Visto

16 settembre 2005

IL DIRIGENTE DELL'AREA

dott. arch. Luciano Piermarini

