



*Elaborato allegato all'atto
di Consiglio Comunale*

n. del

COMUNE DI FOLIGNO
AREA LAVORI PUBBLICI

**REALIZZAZIONE DI UNA PALESTRA SCOLASTICA
A SERVIZIO DELLA SCUOLA DI STERPETE**

**APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE
IN VARIANTE AL PRG'97**

**(ai sensi dell'articolo 30, comma 3, lettera b),
della legge regionale 21 ottobre 1997 n. 31)**

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE DURANTE IL PERIODO DI PUBBLICAZIONE**

**RELAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE
CON LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI**

Marzo 2012

SOMMARIO

PREMESSA	1
OSSERVAZIONI	2
CONCLUSIONI	7

PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 14/04/2011 è stato approvato il progetto preliminare relativo alla realizzazione di una palestra scolastica a servizio della scuola di Sterpete. Tale approvazione è avvenuta in variante al vigente PRG'97, adottata con il medesimo atto in vigore della legge regionale 22 febbraio 2005 n. 11, ed in particolare del suo articolo 67, comma 3, che detta norme transitorie nel caso di strumenti urbanistici generali non adeguati alla legge regionale n. 31/1997 ovvero alla medesima legge regionale n. 11/2005, poiché caso rientrante tra quelli previsti dall'articolo 30, comma 3, lettera b), della legge regionale n. 31/1997.

Gli atti costituenti il progetto preliminare, e quindi anche la variante urbanistica di cui sopra, sono stati depositati per dieci giorni (dal 07/06/2011 al 17/06/2011) presso la Segreteria Generale, e per essa gli uffici dell'Area Governo del Territorio, ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 23 del 07/06/2011, come previsto ai commi 4 e 5 della legge regionale n. 31/1997. Il medesimo avviso è stato inoltre reso pubblico, con i sopracitati estremi di pubblicazione sul BUR, mediante inserimento dal 07/06/2011 al 17/06/2011 nell'Albo Pretorio comunale on-line, come previsto al medesimo comma 5. Alla luce di ciò, gli interessati hanno avuto la facoltà di presentare osservazioni entro i venti giorni successivi al deposito, come previsto dal comma 6, e pertanto questo secondo termine è scaduto in data 07/07/2011. Entro dieci giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, gli interessati hanno avuto la facoltà di presentare brevi repliche, come previsto al comma 7, e pertanto questo terzo termine è scaduto in data 18/07/2011.

Il Segretario Generale ha certificato, in data 03/08/2011, che durante la fase di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

N.	Data di presentazione	Richiedenti	Numero di protocollo	Data di protocollo
01	30/06/2011	Lorentini Maria Teresa (Consulta dello Sport del Comune di Foligno)	35593	01/07/2011
02	07/07/2011	geom. Piersanti Luca (Servizio Urbanistica del Comune di Foligno)	36542	07/07/2011
03	07/07/2011	arch. Coletti Carlo	36621	07/07/2011

Alla luce di ciò, l'ufficio ha proceduto ad una disamina generale delle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione, nonché delle fattispecie affrontate dalle stesse in relazione ai contenuti della variante urbanistica di che trattasi. E' stata quindi predisposta la seguente relazione che individua, per ciascuna osservazione, un riepilogo del suo contenuto, la formulazione della proposta operativa di recepimento ovvero di controdeduzione e l'eventuale

conseguente aggiornamento o modifica degli elaborati che costituiscono la variante urbanistica in questione.

OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. 01 presentata dalla sig.ra Lorentini Maria Teresa (Consulta dello Sport del Comune di Foligno)

Volendo considerare non vincolanti le dimensioni dell'impianto riportate negli elaborati del progetto preliminare che andrebbero quindi escluse dalla parte urbanistica del procedimento, considerato che un campo delle dimensioni di ml. 26 x 14 consentirebbe lo svolgimento di tutti i campionati regionali, maschili e femminili, per under 21 e di campionati di basket e che la differenza rispetto a quanto indicato nel progetto preliminare è da ritenersi minima, in sede di acquisizione di parte dell'area di sedime del nuovo impianto (area standard di lottizzazione "il Borgo"), non dovrebbe risultare difficoltosa la trattativa, all'Amministrazione Comunale, per concordare con la proprietà una eventuale maggiore superficie se necessaria, da acquisire al patrimonio pubblico, in ragione della necessità di realizzare un impianto di consistenza e valenza superiori.

Analisi dell'osservazione

Il progetto preliminare approvato prevede la realizzazione di un edificio destinato ad attività sportiva individuando la consistenza dello stesso in termini preliminari; tale consistenza potrà comunque essere suscettibile di modifiche in sede di successivi livelli di progettazione, e quindi in tale momento potranno essere valutate anche le modifiche dimensionali opportune.

Per quanto riguarda la variante urbanistica, si rimanda a quanto alla successiva analisi del p.to 2 dell'osservazione 3.

L'osservazione propone di realizzare un campo di gioco delle dimensioni di almeno ml 26x14 per consentire lo svolgimento di tutti i campionati regionali, maschili e femminili, per under 21 di basket. Tale dimensionamento suggerito non risulta in linea con l'attuale normativa tecnica della Lega Basket e della F.I.P., poiché la stessa prevede che i campi nuovi devono avere dimensioni minime di ml 28x15. È però da rilevare che l'organo omologante ha comunque l'autorità di omologare campi le cui dimensioni siano inferiori fino a 4 m in lunghezza e fino a 2 m in larghezza a condizione che queste variazioni siano reciprocamente proporzionali.

Pertanto anche le dimensioni del campo previste nel progetto preliminare consentirebbero la futura omologazione per la disciplina del basket.

Tuttavia, vista la segnalazione e la richiesta della Consulta dello Sport del Comune, preso atto che la stessa comporta un modesto incremento della superficie coperta da realizzare, l'ufficio ritiene di poter proporre di accogliere comunque l'osservazione proposta, con la possibilità quindi di prevedere una superficie di gioco di dimensioni di ml 26x14, compatibilmente ovviamente con la disponibilità economica per la realizzazione dell'opera, che sarà valutata nei successivi livelli di progettazione; infatti tali dimensioni rispondono alla reciprocità della riduzione delle dimensioni prescritte dalla citata normativa tecnica.

A tal proposito, gli elaborati del progetto preliminare sono già stati modificati, prevedendo una più ampia superficie di gioco.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere, prevedendo quindi un campo di gioco delle dimensioni di ml 26x14

MODIFICA NORMATIVA

nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Si propone di modificare la Tav. 02 prevedendo un'area di massimo ingombro maggiore. Si propone di modificare le Tav. 03 e Tav. 04 adeguando il progetto preliminare alle nuove dimensioni proposte.

OSSERVAZIONE N. 02 presentata dal geom. Piersanti Luca (Servizio Urbanistica del Comune di Foligno)

La variante al PRG'97, contestuale all'approvazione del progetto preliminare relativo alla palestra, interessa sostanzialmente aree ricadenti all'interno di un piano attuativo di iniziativa privata, il cui progetto di completamento risulta convenzionato con i soggetti attuatori (Bonifazi 5 s.a.s. ed Elim s.r.l.) con atto rogito notaio dott. Luigi Napolitano in data 02/08/2005, Repertorio n. 26939. La previsione vigente del piano attuativo prevede l'obbligo da parte dei soggetti attuatori di realizzare in una porzione di 1° stralcio (classificata come zona F7 nel PRG'77 previgente) n. 2 spazi di verde pubblico (per la superficie complessiva di mq. 2.087,85) ed uno spazio di parcheggio pubblico (per una superficie complessiva di mq. 526,81), oltre ad individuare un'area destinata ad attrezzature sportive nella quale è consentita la realizzazione di manufatti per un massimo di mq. 223,00 di superficie coperta. Tali impegni ed obblighi, ovviamente, sono stati assunti con la convenzione urbanistica di cui sopra. Il progetto per la realizzazione della palestra di cui alla presente variante al PRG'97, prevede una diversa distribuzione delle aree e delle singole destinazioni, anche riguardante una diversa localizzazione delle singole funzioni.

In particolare:

- 1. è previsto lo spostamento dell'area interessata dalla realizzazione di manufatti per attrezzature sportive, ovviamente per la realizzazione della nuova palestra e quindi di fatto sottraendo ai soggetti attuatori tale potenzialità edificatoria per realizzare manufatti di tipo analogo; in base a ciò forse sarebbe opportuno avere l'assenso da parte dei soggetti attuatori.*
- 2. la variante al PRG di che trattasi di fatto si sovrappone alla vigente previsione del piano attuativo, per quanto riguarda la "ex zona F7" sopra individuata. Dalla lettura dell'atto di adozione si evince che è in itinere un accordo preliminare di cessione anticipata di tale area con gli attuali proprietari della stessa (che dovrebbe essere fatto con i soggetti attuatori del piano); con tale accordo si prevede di stabilire modalità e tempi per il trasferimento delle aree e per il completamento delle connesse opere di urbanizzazione. Si da atto inoltre che gli attuali proprietari delle aree hanno autorizzato ad apportare (a cura e spese dell'Amministrazione) una variante stralcio al piano attuativo, che mantenga inalterate le quote per lo standard. Posto che dovranno essere fatte le opportune valutazioni in merito alla possibilità da parte dell'Amministrazione di promuovere una variante a stralcio di un piano attuativo di iniziativa privata (probabilmente dovrà essere trasformato per lo meno in piano di iniziativa mista), la variante dovrà comunque essere sottoscritta da tutti i soggetti attuatori (proprietari delle aree) del piano, in quanto le aree a standards interessate dalle modifiche garantiscono le dotazioni minime relative agli interventi previsti in tutta l'area*

del piano attuativo. E' inoltre da rilevare che la nuova previsione adottata prevede un sensibile incremento dell'area a parcheggio pubblico ed il conseguente decremento di quelle a verde pubblico; in considerazione del fatto che la variante al piano attuativo a carico del Comune dovrà garantire le dotazioni territoriali minime riferite agli interventi residenziali e commerciali dell'intero comparto, la proposta attuale formula una ipotesi di dimostrazione che le aree individuate sono sufficienti a garantire comunque le dotazioni territoriali necessarie per l'approvazione della variante al piano attuativo di che trattasi.

- 3. l'accordo preliminare di cui sopra dovrebbe prevedere anche il completamento delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento. All'uopo si ritiene non di secondaria importanza l'individuazione del soggetto (pubblico o privato) che dovrà provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate alla nuova sistemazione dell'area, posto che appare evidente la volontà di procedere ad una cessione anticipata degli immobili interessati. Si ricorda, infatti, che i soggetti attuatori, in base alla convenzione urbanistica, hanno l'obbligo di sistemare gli spazi di verde pubblico e di parcheggio pubblico, rispettivamente per mq. 3.087,85 e di mq. 526,81. Si profilano quindi due ipotesi. La prima potrebbe prevedere che con la cessione anticipata i soggetti attuatori verrebbero sgravati da questo onere, in cambio della cessione delle aree in tempi fortemente anticipati rispetto a quelli previsti dalla convenzione urbanistica. La seconda ipotesi potrebbe prevedere il mantenimento dell'obbligo di realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere finalizzate alla realizzazione degli spazi di verde pubblico e parcheggio pubblico previsti dalla variante adottata; tale definizione risulta importante, sia per evidenti ragioni di tipo economico, sia perché in tale caso sarà necessario procedere all'aggiornamento degli impegni che i soggetti attuatori hanno assunto con la sottoscrizione della convenzione urbanistica. Si ritiene che sia opportuno chiarire come l'Amministrazione intende affrontare la questione.*

Analisi dell'osservazione

Si rappresenta che con atto Rep. N. 24159 del 20.01.2012 i soggetti attuatori (BONIFAZI 5 di Bonifazi Ennio & C. s.a.s." e ELIM S.r.l.) hanno ceduto preliminarmente le aree della zona F7 (censite al C.T. Fg. 194 P.lle 1339, 1351, 1365, 1349, 1350, 2012) comprese nel piano attuativo, nonché la p.lla 853 del medesimo foglio.

Appare pertanto evidente che con tale acquisizione i soggetti attuatori hanno ceduto sia l'area che la potenzialità edificatoria eventualmente ad essa assegnata, riferita alla possibilità per il lottizzante di realizzare le opere sulle aree per l'urbanizzazione secondaria della zona F7 (nel caso di specie "attrezzature sportive") previo consenso dell'Amministrazione e portando i relativi oneri in detrazione dalle quote del contributo di costruzione.

Si evidenzia inoltre che in base alla convenzione urbanistica citata, art. 15 "Cessione delle aree di urbanizzazione e di standards" comma 4 ".. il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite alle aree oggetto di cessione dal piano attuativo e dalla convenzione". Non è pertanto necessario alcun consenso del soggetto attuatore ad eventuali variazioni delle funzioni delle aree oggetto di cessione.

Rispetto ai p.ti 2 e 3 dell'osservazione, si richiama l'atto di cessione stipulato con i soggetti attuatori, con il quale gli stessi hanno ceduto preliminarmente le aree, impegnandosi comunque al rispetto delle previsioni della variante urbanistica adottata con D.C.C. n. 5 del 14.04.2011; hanno pertanto mantenuto l'obbligo della

realizzazione degli spazi di verde pubblico per complessivi 2.262,75 mq (a fronte di quelli in precedenza previsti di 3.087,85 mq) e di parcheggio pubblico per complessivi 1.192,93 mq (a fronte di quelli in precedenza previsti di 526,81 mq). Laddove comunque i costi per la realizzazione di tali opere risultassero eccedenti quelli già individuati (€ 68.633,74 IVA e spese accessorie comprese), i soggetti attuatori avranno diritto allo scomputo del contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione secondaria, fattispecie già prevista anche nella convenzione urbanistica.

Come si evince dalla Tavola 02 la nuova ripartizione delle superfici a standard previste nella variante urbanistica relative alla zona F7 garantisce comunque i minimi individuati nel piano attuativo per poter dare attuazione all'intero comparto edificatorio. Infatti sono comunque previsti spazi di parcheggio e verde pubblico, della superficie rispettivamente di mq 1.192,93 e mq 2.262,75, che risultano superiori ai minimi previsti da reperire, rispettivamente di mq 371,95 e di mq 2.231,70. È da aggiungere che l'art. 88, co. 6 della L.R. 8/2011 ha introdotto il comma 9-bis nell'articolo 18 della L.R. 11/2005 (Varianti del PRG), in base al quale l'approvazione di un'opera pubblica con atto del Consiglio Comunale, che prevede anche la modifica della destinazione di aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali già previste dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi, non comporta ulteriore procedimento di variante urbanistica. Nel caso di specie nel piano attuativo nulla viene modificato per quanto riguarda il comparto ex-C3, mentre per quanto riguarda l'area ex-F7 le modifiche proposte nella variante urbanistica di che trattasi riguardano esclusivamente la destinazione di aree pubbliche per dotazioni territoriali, e pertanto si ritiene che non necessiti l'approvazione di una ulteriore variante, anche allo strumento attuativo già in corso di esecuzione.

PROPOSTA DELL'UFFICIO
Vista la stipula dell'atto di cessione anticipata, si propone di non accogliere
MODIFICA NORMATIVA
nessuna
MODIFICA CARTOGRAFICA
nessuna

OSSERVAZIONE N. 03 presentata dall'arch. Coletti Carlo

Esaminati gli atti si rileva, a modesto parere dello scrivente, che il progetto:

- 1. non costituisce variante al PRG ma, semmai, al piano attuativo del comparto classificato dal PRG'97 come ambito a disciplina pregressa (UP/PDL);*
- 2. non potrà essere oggetto di modifiche in aumento in quanto negli elaborati a valenza urbanistica si è stabilita una Sc (o una Suc?) massima di mq. 223,00.*

In relazione al punto 1 le nuove previsioni si sostanziano in una modifica dell'attuale assetto dell'ex zona F7, inserita nel piano attuativo del "Borgo"; ciò trova conferma nel fatto che le aree interessate dalla modifica delle previsioni risultano individuate (perimetrale) come "zona F7" sia nella tavola 1 che nella tavola 2. Appare evidente che non si è in presenza di una variante allo strumento urbanistico generale bensì alle previsioni del piano attuativo vigente. Si tratta, in sostanza di un diverso assetto rispetto a quello attualmente previsto dal piano attuativo. Peraltro, se si volesse considerare quella attuale come una variante allo strumento urbanistico

generale, una volta intervenuta l'approvazione si dovrà procedere all'adozione e successiva approvazione della variante al piano attuativo con incremento dei costi e, soprattutto, dei tempi per la cantierabilità dell'intervento. Persistendo nell'individuazione della odierna proposta come una variante al PRG ne conseguirebbe che la consistenza di progetto sarebbe come un limite invalicabile impedendo anche modeste varianti in corso d'opera o per rendere più funzionale e fruibile l'impianto sportivo magari anche per successivi stralci. Si osserva quindi l'opportunità che, confermando quanto disposto con la delibera consiliare 5/2011, si proceda ad una modifica dei grafici come da schema allegato all'osservazione. La classificazione delle aree interessate come S/II (ovverosia come quella attuale della scuola) non solo confermerebbe quanto adottato, ma consentirebbe futuri sviluppi dell'intervento in quanto troverebbe applicazione il disposto dell'art. 26 delle NTA del PRG in materia di indici e non si renderebbero necessari ulteriori adempimenti amministrativi. Ciò in quanto la richiamata disposizione del PRG consente un'attuazione diretta delle previsioni in virtù del disposto del comma 2 dell'articolo 26 in base al quale "la sistemazione delle singole aree di PRG di cui al presente articolo è oggetto di specifico progetto, esteso all'intera area, che assicuri: omissis". Quanto precede al fine di non impedire una necessaria omologazione dell'impianto in progetto. In alternativa all'ipotesi di cui sopra si potrebbe conformare la variante allo strumento urbanistico generale attribuendo al sedime e pertinenza della palestra la classificazione S/II per le motivazioni già dette, ed al resto delle aree una classificazione come verde e parcheggio, sempre di PRG per mantenere l'ipotesi adottata magari a servizio del medesimo insediamento. Per una maggiore comprensione si può vedere il grafico allegato all'osservazione.

Analisi dell'osservazione

L'osservazione presentata espone due livelli di problematiche, uno relativo alla procedura prescelta per l'adozione della variante urbanistica, l'altro in merito ai contenuti della variante, in termini di capacità edificatoria dell'area per la realizzazione della palestra scolastica.

Si evidenzia che è stata scelta la procedura di variante al P.R.G. per poter individuare specificatamente un'area, in adiacenza alla struttura scolastica esistente, da destinare alla realizzazione della palestra scolastica in questione.

È per questo, pertanto, che la proposta adottata di variante urbanistica individua tale area come attrezzature sportive, così come previsto nel piano attuativo.

Orbene si condividono le argomentazioni dell'osservazione per quanto riguarda la specifica destinazione di tale area, e di conseguenza si ritiene opportuno accogliere la seconda ipotesi proposta, ovvero quella che prevede la variante urbanistica consistente nella nuova classificazione del P.R.G. 97 di tale area come Servizi di interesse collettivo - istruzione inferiore (sigla S/II), zonizzazione questa espressamente prevista già dallo strumento urbanistica generale.

Tale scelta consente di risolvere la problematica sollevata anche con la precedente osservazione n. 1, che riguarda la possibilità di realizzare manufatti con dimensioni eccedenti quello previsto nel progetto preliminare. Infatti la vigente disciplina di piano prevista per tale zonizzazione (artt. 25 e 26 delle N.T.A.) prevede che tali aree sono destinate ad insediamenti di tipo scolastico (e quindi anche la palestra), con la possibilità di realizzare i manufatti, anche in aderenza agli edifici esistenti, con un rapporto di copertura pari a 0,30 mq/mq, che in buona sostanza consente anche la realizzazione di manufatti più grandi rispetto a quello previsto nel progetto preliminare.

Pertanto si propone al Consiglio Comunale di meglio specificare il contenuto della variante urbanistica al P.R.G. 97 per le motivazioni sopra espresse.

Ciò posto, in merito al contenuto dell'osservazione, si evidenzia che la procedura di

variante al P.R.G. adottata garantisce adeguate trasparenza e pubblicità, consentendo comunque variazioni al progetto preliminare, come ad esempio quelle richieste con le osservazioni presentate.

È inoltre evidente che la variante urbanistica non è fine a se stessa, ma connessa alla realizzazione di un'opera di pubblica utilità, ricadente nella fattispecie prevista all'art. 30 comma 3 lett. b) della L.R. 31/97, in base al quale è stato adottato l'iter di approvazione della medesima.

Per quanto riguarda il piano attuativo, l'acquisizione anticipata dell'area F7, presunta in sede di adozione della variante ed attuata alla data odierna, consente comunque di iniziare ad utilizzare le aree aventi funzioni pubbliche, anche anticipatamente rispetto all'attuazione del piano di iniziativa privata. Con la risposta alla precedente osservazione n. 2 è stato inoltre dimostrato che nulla cambia in merito all'attuazione del medesimo piano, in quanto restano valide le previsioni per quanto riguarda il comparto ex C3 e sono garantite le dotazioni minime obbligatorie previste nel comparto ex F7. Come già segnalato nell'analisi della precedente osservazione, l'art. 88, co. 6 della l. r. 8/2011 prevede che l'approvazione di un'opera pubblica concernente la modifica della destinazione di aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali già previste non comporta ulteriore procedimento di variante urbanistica (nemmeno quindi del piano attuativo) e ha effetto anche ai fini dell'apposizione o reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente, modificando la classificazione dell'area interessata dalla realizzazione della palestra da "Attrezzature sportive" e "Superficie fondiaria per attrezzature sportive" a "Servizi di interesse collettivo - istruzione inferiore" (sigla S/II), classificazione espressamente prevista dal P.R.G. vigente.

MODIFICA NORMATIVA

nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

Si propone di modificare la Tav. 02, sostituendo la classificazione dell'area interessata dalla realizzazione della palestra da "Attrezzature sportive" e "Superficie fondiaria per attrezzature sportive" a "Servizi di interesse collettivo - istruzione inferiore" (sigla S/II).

CONCLUSIONI

Il presente documento viene trasmesso al Dirigente dell'Area Lavori Pubblici per le valutazioni di competenza ed il successivo inoltro al Consiglio Comunale, per l'esame e l'eventuale approvazione.

Allegati a questo documento, vengono inviati gli elaborati costitutivi del progetto preliminare, comprensivi di quelli relativi alla variante urbanistica, con le modifiche proposte nella presente relazione, in modo tale da consentire una migliore illustrazione e verifica delle proposte di modifica effettuate.

Qualora il Consiglio Comunale voglia fare proprie le proposte dell'ufficio, tali elaborati potranno essere considerati l'aggiornamento di quelli già adottati con atto n. 5/2011, per il successivo inoltro alla Provincia di

Perugia per il prescritto parere di competenza.

Foligno, marzo 2012

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Francesco M. Castellani

VISTO
Il Dirigente dell'Area
Arch. Luciano Piermarini