



**COMUNE DI FOLIGNO**  
**AREA GOVERNO DEL TERRITORIO**



**- LOCALITA' PACIANA -**

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
PER IL COMPLETAMENTO DI UNA ZONA  
PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Elaborato invariato

<b>ELAB.</b> <b>A</b>	<b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>
--------------------------	---------------------------------------

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE: arch. Anna CONTI

GRUPPO DI LAVORO: dott. Gianluca MASSEI, dott.ssa Mariella MARIANI, geom. Luca PIERSANTI,  
geom. Gaetano MEDORINI, geom. Andrea BROCCOLO, geom. Enrico VOLPI,  
p.i. Pier Giorgio METELLI, sig.ra Franca MESA

IL DIRIGENTE DI AREA: dott. Vincent OTTAVIANI

DATA: Dicembre 2016

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### Indice

1. IL PIANO ATTUATIVO VIGENTE – CRONISTORIA E PREVISIONI SIGNIFICATIVE, RAPPORTI CON IL PRG '97 .....	1
1.a Il Piano Insediamenti Produttivi iniziale per il Centro Agro-Alimentare .....	1
1.b Il rinnovo del P.I.P. in località Paciana.....	4
1.c I contenuti dello strumento attuativo per il rinnovo del P.I.P. ....	4
1.d Approvazione del P.I.P. e successiva variante.....	8
1.e L'approvazione in variante al PRG.....	10
1.f Rapporti con il PRG '97.....	12
2. IL PIANO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO DEL P.I.P. IN LOCALITÀ PACIANA.....	13
2.a Gli obiettivi del piano attuativo.....	14
2.b Il raggiungimento degli obiettivi: modalità e normative di supporto .....	15
2.c I contenuti del piano attuativo.....	16
<i>La viabilità .....</i>	<i>17</i>
<i>I parcheggi di standard per le attività produttive e aggiuntivi per le attività commerciali....</i>	<i>18</i>
<i>Le potenzialità insediabili e le destinazioni d'uso ammissibili .....</i>	<i>18</i>
2.d Il procedimento per l'approvazione del Piano attuativo .....	19

## **1. IL PIANO ATTUATIVO VIGENTE – CRONISTORIA E PREVISIONI SIGNIFICATIVE, RAPPORTI CON IL PRG '97**

Il comparto interessato dal progetto di Piano Attuativo, del quale fa parte questa relazione, è stato interessato, in precedenza, da altri piani attuativi nonché da varianti allo strumento urbanistico generale allora vigente e cioè dal PRG '73 (c. d. Piano Marello).

Con tali atti di pianificazione sono stati definiti: la consistenza insediabile; i criteri per individuare le aree da assegnare mediante uno o più bandi di concorso; l'inserimento di destinazioni d'uso commerciali; la quantificazione delle dotazioni territoriali e le modalità per reperirle.

Si tratta di concetti fondamentali che con l'attuale progetto si prevede di confermare, quanto meno negli aspetti essenziali, e pertanto si ritiene opportuno inserire una cronistoria degli interventi pianificatori che hanno interessato il comparto.

### **1.a Il Piano Insediamenti Produttivi iniziale per il Centro Agro-Alimentare**

Per la finalità anzidetta si ritiene opportuno trascrivere ampi stralci della relazione dell'ottobre 1995 con la quale il Dirigente dell'Area "Gestione del territorio" propose l'approvazione, in località Paciana, del Piano Insediamenti Produttivi inserendo, ove ritenuto necessario per una più chiara illustrazione, dei brevi commenti o considerazioni.

#### **"Premessa**

*Prima di entrare nel merito della trattazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P. I. P.) in Loc. Paciana si ritiene opportuno un inquadramento di carattere urbanistico esteso a tutte le previsioni di insediamenti produttivi situati nella zona denominata Paciana.*

*La Regione dell'Umbria con D.P.G.R. n° 1 del 5.01.1977 ha approvato la variante generale al P.R.G. . Tra le previsioni contenute nella variante particolare rilevanza aveva la realizzazione di un nuovo polo per le attività produttive (industriali e commerciali) in loc. Paciana.*

*Da quella data diverse iniziative furono attivate per realizzare gli insediamenti in quella zona. L'attuazione delle due zone "D4" previste dal P.R.G. è avvenuta attraverso una serie di strumenti attuativi ed in particolare:*

- *Lottizzazione Ruozzi I° stralcio approvata con delibera C. C. n°187 del 14/07/1977;*
- *Lottizzazione Ruozzi II° stralcio (Consorzio Sviluppo Artigiani ) approvata con delibera C. C. n°48 dell'11/02/1981;*
- *Lottizzazione Comune di Foligno approvata con delibera C. C. n°347 del 20/07/1984;*
- *Lottizzazione Immobiliare Foligno '85 approvata con delibera C. C. n°466 del 31/07/1986;*
- *P.I.P. Centro Agro-Alimentare approvato con delibera C.E.U. n°306 del 3/09/1982, variante al P.I.P. con atto consiliare n° 188 dell'8 Luglio 1993.*

*Adiacente alle zone "D4" è altresì prevista dal P. R. G. una zona per insediamenti commerciali che è stata oggetto, da prima, della lottizzazione (Clarici, ecc. ) poi di un P. I. P. da parte dell'Amministrazione Comunale ed infine, dopo la revoca del P.I.P., di una lottizzazione da parte della Soc. Grandi Lavori. Sono ormai trascorsi dieci anni dal convenzionamento senza che la Soc. Grandi Lavori abbia iniziato i lavori. L'area è stata ceduta alla Soc. Policentro del Gruppo Industriale Manini.*

*Esiste inoltre sempre in loc. Paciana un altro comparto DC1, acquisito dalla Soc. FINT del gruppo OMA TONTI. Le aree di proprietà FINT - POLICENTRO sono oggetto di un P.P.E. redatto dal settore Urbanistica e che è all'attenzione del Consiglio Comunale per l'approvazione.*

*Nel frattempo il Comune ha acquisito da Clarici le aree per la realizzazione della strada di P.R.G. che collega il Centro Artigiani con la S.S. 336 per le quali esisteva da parte della Soc. Grandi Lavori*

*l'impegno ad urbanizzarle.*

*Per un migliore utilizzo fondiario della zona e per una distribuzione funzionale dei parcheggi pubblici gli strumenti attuativi delle zone sono stati in genere preceduti da varianti al P. R. G. che hanno modificato l'assetto urbanistico della zona.*

*Con atti consiliari n°151 del 23/04/1980 e del 25/11/1980 è stata adottata la variante n°4 del P.R.G. relativa alla zona "D4" Centro Agro-Alimentare approvata dalla Regione dell'Umbria con D.P.G.R. n°386 del 17/06/1981.*

*Tale variante comportava un sostanziale ridisegno dell'assetto della zona con spostamento dell'area edificabile e della viabilità di P.R.G. .*

*Con atto consiliare n° 175 del- 20/04/1983 è stata adottata la variante n°9 al P.R.G. relativa alla zona "D4" (Centro Sviluppo Artigiani) in loc. Paciana che è stata approvata dal Consorzio Economico Urbanistico con atto n°644 del 9/02/1983. Anche questa variante ha modificato l'assetto della zona industriale e la relativa viabilità/parcheggi.*

*Successivamente con atto consiliare n°297 del 28/04/1987 è stata adottata la variante n°34 al P.R.G. relativa al P.I.P. Centro Agro-Alimentare per consentire l'insediamento al suo interno anche di attività commerciali. Tale variante è stata approvata dalla Regione dell'Umbria con D.P.G.R. n°463 del 13/09/1988.*

*Risulta evidente che diversi strumenti generali (varianti al P.R.G.) di attuazione (lottizzazioni, P.I.P.) sono stati redatti per l'assetto della zona, con successivi aggiornamenti, per la sistemazione degli insediamenti."*

La relazione passa quindi ad illustrare l'attività pianificatoria che ha interessato il comparto per l'inserimento del Centro Agro-Alimentare, attività che si è sostanziata nella redazione di un P.I.P. dato che *"sulla scorta di alcune indicazioni politiche-economiche, alla fine degli anni '70 era stato individuato come obiettivo di sviluppo del territorio folignate la realizzazione di un "Centro Agro-Alimentare" la cui finalità era quella di concentrare le "attività per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli cercando in tal modo di saldare l'intero ciclo produttivo agricolo (produzione, trasformazione, commercializzazione)". Il progetto urbanistico "a fronte della indeterminatezza dimensionale e distributiva dell'ipotizzato Centro Agro-Alimentare" conteneva previsioni generiche, con una maglia viaria e di parcheggi conformi al PRG e "suddivideva l'area zona "D4" in dieci lotti di grandi dimensioni."*

Il P.I.P. del Centro Agri-Alimentare veniva approvato – in base alla legislazione allora vigente <sup>1</sup> – con deliberazione del C.E.U. – Consorzio Economico Urbanistico – n° 306 de 3/09/1982 che veniva pubblicata nel *"B.U.R. solamente il 20/05/1984 e pertanto la validità dello strumento urbanistico era fino al 20/05/1994"* e si procedeva pertanto all'acquisizione ed urbanizzazione di un primo comparto.

Accadeva però che *"il progetto economico del Centro Agro-Alimentare non è stato definito in ogni sua parte e l'attività del costituito C.A.A. è stata residuale e di modesta portata e dimensione"* e di conseguenza nei primi anni '90 l'Amministrazione Comunale decideva *"di destinare l'area produttiva "D4" in loc. Paciana, già in parte acquisita ed urbanizzata ad accogliere insediamenti*

===== Note a piè pagina =====

<sup>1</sup> La disciplina era data con l'art. 9, commi 4 e 5. 2, della l. r. 26/1989 il quale – all'epoca – così disponeva: "4. Gli strumenti attuativi degli strumenti urbanistici generali (P.d.R., PEEP e PIP) sono approvati dai Comuni con le modalità stabilite dall'art. 3, secondo comma, e dall'art. 4, secondo comma, della legge regionale 2 maggio 1980, n. 37, per i Piani particolareggiati esecutivi.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente comma, compresi i Piani di lottizzazione, adottati e non ancora approvati in via definitiva dai Comuni, sono inviati alla Giunta regionale entro 60 giorni dalla loro adozione. La Giunta regionale, entro 30 giorni dal ricevimento, può formulare osservazioni sui contenuti progettuali degli strumenti attuativi sotto il profilo urbanistico e ambientale, ovvero prenderne atto. Nel caso in cui la Giunta regionale formuli osservazioni sugli strumenti urbanistici attuativi, il Comune, con la delibera di approvazione, qualora non intenda adeguarsi alle osservazioni regionali, deve darne specifica motivazione."

*artigianali/industriali e commerciali" ed emanava quindi "un bando di vendita per i lotti contraddistinti con i numeri 1, 2, 3 [N.d.R. facenti parte del Comparto 1 ovvero A] a cui sono seguite numerose domande per acquisizione dell'area."*

*In esito a dette domande ed alla conseguente ripartizione "delle aree all'interno dei lotti furono accertate alcune incongruenze dimensionali tra le superfici indicate nel P. I. P. e quelle reali; la mancanza di un'adeguata normativa del P. I. P.; la necessità di prevedere parcheggi aggiuntivi a quelli di P.R.G. per consentire insediamenti commerciali.*

*Alcune delle incongruenze dimensioni erano da attribuirsi alla numerosa strumentazione urbanistica generale ed attuativa redatta ed approvata nel corso degli anni che è stata eseguita con disegni a scale diverse: 1:500, 1:2.000, 1:5.000 che non hanno consentito un agevole confronto e sovrapposizione con il conseguente determinarsi di alcune differenziazioni.*

*Si è proceduto inoltre a verificare le previsioni di P.R.G. relative alla viabilità con lo stato dei luoghi accertando che la realizzazione di tali opere è conforme alle previsioni della strumentazione generale."*

*Si stabiliva, pertanto, di predisporre una variante al P.I.P. del Centro Agri-Alimentare per le motivazioni evidenziate nella relazione e più precisamente: "1) rideterminazione superfici P. I. P.;*

*2) destinazioni commerciali*

*3) utilizzazione fondiaria dei lotti*

*4) Norme di Attuazione*

*5) verifica degli standards*

*6) redazione Piano Finanziario*

*7) ridefinizione Piano Particellare di Esproprio.*

*La variante al P.I.P. è stata adottata dal Consiglio Comunale con atto n°79 del 18.03.1993 ed approvata dallo stesso con atto n° 188 dell'8.07.1993. Con quest'atto si è provveduto ad adeguare lo strumento attuativo alle esigenze programmatiche dell'Amm.ne Comunale consentendo l'insediamento di attività produttive e commerciali."*

*La relazione tratta quindi, in apposito paragrafo, dello stato di attuazione del P.I.P. Centro Agro-Alimentare, riferendo che essendo trascorsi "dieci anni dalla sua approvazione il P. I. P. [...], secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ha perso la sua efficacia urbanistico-legale e non [può] procedersi all'espropriazioni di ulteriori aree" fornendo le motivazioni per cui l'esproprio fu limitato a "quello compiuto per il 1° comparto (lotti 1, 2, 3, 4)" nonché sulle problematiche affrontate per l'assegnazione, nel 1991, che "è stata molto laboriosa in quanto abbiamo assistito ad innumerevoli rinunce all'acquisizione di aree che hanno costretto gli uffici a riproporre ulteriori assegnazioni. Basti pensare che solo in questi giorni è stato possibile procedere alla assegnazione di tutte le aree, con l'auspicio che qualcuno non rinunci al loro acquisto e che è stata completamente esaurita la graduatoria."*

*La situazione riferita ha fatto sì che "sono trascorsi oltre tre anni per assegnare i circa venti lotti messi a disposizione dal Comune e questo non per ragioni che possono essere addebitate al Comune stesso" ed inoltre la mancata cessione in tempi brevi "non ha consentito al Comune di introitare le somme derivanti dalle alienazioni". In conseguenza di ciò e della "situazione finanziaria dell'Ente, che ha dichiarato lo stato di dissesto, e per non incorrere in possibili debiti fuori bilancio, non è stato possibile avviare ulteriori acquisizioni di aree ricomprese all'interno del P. I. P. attraverso espropriazioni in quanto non esistevano in cassa i fondi necessari per tali operazioni.*

*Nel frattempo sono trascorsi i dieci anni dall'approvazione del P. I. P. con la conseguente decadenza dei vincoli espropriativi e la possibilità per l'Ente di procedere al momento ad ulteriori acquisizioni."*

### 1.b Il rinnovo del P.I.P. in località Paciana

A questa illustrazione segue il paragrafo titolato "*Rinnovo P.I.P. in Loc. Paciana*" nel quale si riferisce, inizialmente, su un'analisi delle aree produttive previste dal PRG, per lo più localizzate nella frazione di S. Eraclio ed in loc. Paciana, dalla quale emerge che *"le aree produttive private già convenzionate o in corso di approvazione assommano a circa mq. 390.000 che consentono la realizzazione di circa 200.000 mq. di superficie utile coperta per insediamenti produttivi/commerciali"* e che il Comune di Foligno ha ancora la proprietà del lotto 4 che *"non era stato precedentemente messo in vendita, nel 1991, insieme agli altri tre, in quanto era destinato ad accogliere l'eventuale Centro Agro-Alimentare ed il Mercato Alimentare Comunale."*

Accertato *"che l'eventuale Centro Agro-Alimentare non costituisce più un obbiettivo regionale né sono previsti finanziamenti"*; che il Comune di Foligno aveva aderito alla BIC-TERNI S.p.A. mediante la sottoscrizione di quote sociali; che il Ministero preposto *"ha finanziato a Foligno la realizzazione di un incubatore d'impresa che sarà costruito dalla Soc. BIC TERNI"*; venne avviata la procedura per cedere a detta società il lotto 4. Di conseguenza il Comune *"non risulterà più proprietario di aree per insediamenti produttivi da immettere sul mercato"* mentre, nel frattempo, erano giunte *"innumerevoli istanze di imprese per l'acquisizione di aree ove insediare attività produttive"*.

L'Amministrazione Comunale ritenne però *"opportuno e necessario continuare a svolgere un ruolo attivo nell'attuazione degli insediamenti produttivi attraverso non solo l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi ma anche con un coinvolgimento diretto nel processo di messa a disposizione di aree agli operatori."* Ciò in considerazione del fatto che *"il Comune può e deve svolgere un ruolo attivo, da una parte di calmieratore del mercato e dall'altra di consentire a tutti gli operatori interessati di insediarsi nel territorio comunale senza alcuna preclusione"*.

La soluzione individuata per perseguire tali finalità fu quella di *"rinnovare il Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi della Legge 865 del 1971. La zona prescelta per il nuovo P.I.P. non può che essere quella già assoggettata in precedenza in quanto in quell'area il Comune ha già provveduto a realizzare infrastrutture che sono a servizio anche dell'ulteriore area produttiva. Non a caso nell'attuare il 1° comparto sono stati anticipati oneri che saranno recuperati attraverso l'attuazione del 2° comparto. Il nuovo P. I. P. viene esteso a tutte le aree produttive già assoggettate in precedenza."*

### 1.c I contenuti dello strumento attuativo per il rinnovo del P.I.P.

La zona interessata da quella scelta è, di fatto, quella che è oggetto dell'odierno progetto di Piano Attuativo che viene predisposto, come si riferirà nello specifico paragrafo per un adeguamento della viabilità e per una chiara definizione delle potenzialità – di fatto già insediate – nonché per recepire le disposizioni derivanti dalla pianificazione generale di cui al PRG '97 e dalla legislazione sopravvenuti.

La consistenza delle aree interessate dal rinnovo del P.I.P. era pari a mq. 252.941, così ripartiti:

area edificabile zona "D4" .....	mq. 200.596
viabilità .....	mq. 27.370
parcheggi .....	mq. 24.975

Si tratta, evidentemente, di consistenze rilevate graficamente, tanto che nella relazione viene precisato che *"In sede di assegnazione delle aree ai possibili acquirenti saranno redatti i frazionamenti che preciseranno in ogni parte le superfici esatte da alienare, che potranno discostarsi, anche se in modo modesto, dalle previsioni effettuate"*.

A quanto illustrato consegue che la consistenza effettiva, e quindi la potenzialità insediabile in ciascun comparto, o lotto o area, sarebbe derivata da quella oggetto di cessione ovvero sia quella

catastale risultante dai frazionamenti. Ciò, oltre ad essere logico, trovava legittimazione nel disposto dell'art. 7, primo comma<sup>2</sup>, delle NTA del PRG '77.

La relazione al progetto di piano attuativo per il rinnovo del P.I.P. tratta quindi la tematica delle "Destinazioni commerciali" riferendo sia sui precedenti urbanistici che ne legittimano l'inserimento e sia sul contenuto delle previsioni, come meglio risulta dal testo che, di seguito, si trascrive.

*"La variante n°34 al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n° 463 del 13/09/1988 consente nella zona "D4" oggetto del P. I. P. di applicare il disposto dell'articolo 44 [rectius articolo 43] delle N.T.A. del P.R.G. .*

*In pratica è consentito all'interno di tale zona di realizzare insediamenti commerciali. La localizzazione di tali insediamenti comporta però di assolvere in rapporto alle dimensioni previste un'adeguata previsione di parcheggi pubblici aggiuntivi.*

*Il P.I.P. prevede per i singoli lotti le superfici commerciali massime ammesse e di conseguenza lo standard di parcheggio pubblico aggiuntivo da assolvere all'interno dei lotti (aree edificabili).*

*Le previsioni commerciali insediabili sui singoli lotti e le relative superfici di parcheggi pubblici aggiuntivi risultano essere le seguenti: omissis".* La Suc commerciale massima prevista era pari a mq. 28.000; si omettono i dati numerici di dettaglio in quanto la successiva variante ne ha modificato la consistenza. Si prosegue, invece, con la trascrizione della relazione al fine di avere conoscenza dei criteri e del metodo utilizzati per la quantificazione ed il reperimento degli standard derivanti dalle destinazioni commerciali.

*"Il Regolamento di assegnazione dovrà prevedere che nel caso di alienazione di aree per insediamenti commerciali l'acquirente dovrà corrispondere il valore dell'area edificabile (uguale a quello industriale/artigianale) ed in aggiunta [N.d.R. quello per] la superficie di parcheggio pubblico aggiuntivo determinato dalla quantità di insediamento commerciale che realizza.*

*L'area edificabile complessiva è pari a mq. 200.596<sup>3</sup> che nel caso vengano attuati insediamenti commerciali è articolata in:*

<i>superficie edificabile (lotti) .....</i>	<i>mq. 200.596</i>
<i>superficie fondiaria.....</i>	<i>mq. 183.574</i>
<i>superficie parcheggi pubblici aggiunt. ....</i>	<i>mq. 17.822</i>

*Il Comune provvede alla vendita dell'area edificabile e pertanto nel caso di insediamenti commerciali gli stessi dovranno corrispondere oltre al valore della superficie fondiaria anche quella dei parcheggi pubblici aggiuntivi necessari per consentire i loro insediamenti. Il soggetto attuatore può rinunciare alla realizzazione di insediamenti commerciali ed in quel caso utilizza l'intera superficie edificabile del lotto."*

I criteri proposti per l'utilizzazione fondiaria sono così illustrati: "A seguito delle incertezze progettuali legate alla realizzazione del Centro Agro-Alimentare il P.I.P. precedente prevedeva solamente dieci lotti di grandi dimensioni.

*Per consentire gli insediamenti privati artigianali/industriali/commerciali i vari lotti devono essere a loro volta suddivisi con uno schema di utilizzazione fondiaria.*

*Pertanto si è provveduto a disciplinare la suddivisione dei lotti in "aree" così come disposto dalle Norme di Attuazione del P.I.P. .".*

===== Note a piè pagina =====

<sup>2</sup> L'articolo 7 titola "Area pertinente"; il primo comma dispone. "Per area pertinente si intende la superficie di terreno da calcolare per l'edificazione ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione del P.R.G. nei casi di concessione edilizia o di intervento urbanistico preventivo.". In sede di redazione del P.I.P. la St è stata valutata graficamente mentre negli atti di assegnazione è stata utilizzata quella catastale.

<sup>3</sup> La consistenza della zona edificabile viene confermata anche nella successiva variante, in variante al PRG, così come nell'odierno progetto di Piano Attuativo per il completamento della zona.

Detto criterio ha consentito, nella fase attuativa, di dare sollecitamente risposte coerenti con le esigenze dei soggetti che risultavano in posizione utile nelle graduatorie conseguenti ai bandi; infatti non vi erano aree predefinite in quanto i "lotti" venivano suddivisi in "aree" solo dopo la valutazione delle esigenze manifestate dai soggetti assegnatari, mediante approvazione da parte della Giunta Comunale in quanto non si sostanzialmente una variante al P.I.P. restando invariati tutti i parametri. Si tratta di un procedimento abbastanza snello in esito al quale si procedeva anche alla quantificazione della effettiva necessità di destinazioni commerciali e del conseguente reperimento degli spazi di parcheggio, liberando così da tale ipotesi progettuale quelle aree quando le stesse non fossero necessarie.

Per una più agevole valutazione di tali scelte si trascrivono le parti più significative del paragrafo dedicato agli standard.

*"La verifica degli standards da assolvere secondo quanto previsto dalle N. T. A. del P. R. G. è relativa ai "parcheggi pubblici".*

*Secondo quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G. ai fini dell'assolvimento degli standards possono essere utilizzati anche i parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. e ricompresi nel comparto edificatorio oggetto dello strumento urbanistico.*

*L'area edificabile complessiva oggetto del P. I. P. come risulta dalla tavola 5 risulta pari a mq. 200.596 ed il relativo standard di parcheggio per insediamenti artigianali/industriali è pari a:*

$$(200.596 \times 0,10) = \text{mq. } 20.060$$

*Occorre altresì assolvere lo standard di parcheggio relativo agli insediamenti commerciali previsti dalla variante al P.I.P. .*

*Oltre lo standard di parcheggio pubblico pari allo 0,10 mq./mq. occorre altresì referire [rectius reperire] 0,70 mq. <sup>4</sup> di parcheggio per ogni mq. di superficie commerciale previsto e pertanto:*

$$(28.000 \times 0,7) = \text{mq. } 19.600$$

*In complessivo lo standard da assolvere destinato ai parcheggi pubblici risulta essere pari a mq. 39.660.*

$$(200.596 \times 0,10) = \text{mq. } 20.060$$

$$(28.000 \times 0,70) = \text{mq. } 19.600$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq. } 39.660''$$

Il progetto prevede il soddisfacimento dello standard utilizzando i parcheggi di PRG, per una consistenza di mq. 24.975, e prevedendo parcheggi aggiuntivi per una consistenza di mq. 17.022, e così per un totale di mq. 41.997 che risulta superiore allo standard. Si omettono i dati analitici in quanto con una successive variante saranno introdotte modifiche agli stessi.

La relazione illustra quindi sommariamente il "Piano finanziario" – che costituisce uno specifico allegato – precisando che è riferito alle spese tecniche, a quelle per l'acquisizione delle aree ed alle relative urbanizzazioni. Detto elaborato individuava altresì "il valore di cessione dell'area edificabile suscettibile di aggiustamento in base ai costi dell'espropriazione calcolata in base ai nuovi meccanismi ed all'eventuale o meno realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria."

===== Note a piè pagina =====

<sup>4</sup> Si ritiene necessario precisare che in base al disposto dell'art. 43, quarto comma, delle NTA del PRG – come integrate e modificate con la variante n. 20 approvata con DPGR 298 del 13/06/1986 – per le destinazioni commerciali "si dovranno prevedere spazi per parcheggi pubblici ed il verde in ragione di 0,8 mq. ogni mq. di S.U.C.". Atteso che le destinazioni commerciali non sono in aggiunta alla potenzialità insediativa, va tenuto conto del fatto che per esse è stato valutato e reperito uno standard di 0,10 mq/mq di Sf e quindi tale quota è stata detratta da quella per lo standard commerciale, a vantaggio comunque di quest'ultima, come da dimostrazione analitica che segue.

100 mq di Sf comportano il reperimento di uno standard di  $(100,00 \times 0,10) = 10$  mq e producono una SUC di 60,00 mq.  
60,00 mq di SUC commerciale comporterebbero 48 mq. di standard, ma per la consistenza sono già stati reperiti 10 mq. per cui ne restano da reperire 38 mq.

Applicando, come effettuato nel P.I.P., uno standard pari a 0,70 mq/mq si ottiene una consistenza di 42 mq. e quindi superiore al dovuto.



La relazione fa poi il punto sullo stato dell'acquisizione delle aree incluse nel P.I.P. precisando che è stato articolato in tre comparti, che sono individuati con le lettere "A" (1° Comparto), "B" (2° Comparto) e "C" (terzo Comparto). La suddivisione dei Comparti in lotti con la relativa consistenza vengono illustrati come di seguito trascritto. *"Per il primo comparto che ricomprende i lotti 1 – 2 – 3 – 4 le aree sono state acquisite ed urbanizzate ed attualmente sono oggetto di cessione.*

*Il secondo comparto ricomprende i lotti 6 – 8 – 9 – 10 ed all'interno del quale sono presenti aree ex proprietà dell'Ospedale S. Giovanni Battista poi passate al Comune ai sensi del D.P.R. 616/77 e recentemente riattribuite alla U.L.S.S. per le quali è da definire il regime giuridico. Infatti se sono ancora di proprietà comunale verranno direttamente alienate ed i proventi devoluti alla U.L.S.S. Valle Umbra Sud, mentre nel caso siano dell'U.L.S.S. dovranno essere espropriate.*

*Infine il terzo comparto che ricomprende i lotti 5 e 7 e che non si prevede al momento di espropriare all'interno del quale sono anche ricompresi due fabbricati rurali con relativi annessi ed una strada vicinale.* <sup>5</sup>

*Nel complesso la superficie complessiva oggetto del P.I.P. risulta essere di mq. 252.941 [rectius mq. 249.987] così articolata in tre comparti:*

comparto	superficie totale	superficie edificabile	
A	mq. 85.483	mq. 62.204	
B	mq. 124.278	mq. 104.520	<sup>6</sup>
C	<u>mq. 40.226</u>	<u>mq. 33.872</u>	<sup>7</sup>
	mq. 249.987	mq. 200.596	

Si ritiene di poter omettere il paragrafo relativo alle modalità di cessione delle aree, che prevedeva la distinzione tra cessione in proprietà e assegnazione in diritto di superficie, in ragione del 50% per ciascuna tipologia, stante quanto all'epoca stabilito dall'art. 27, comma 6, della legge 865/1971. Successivamente con l'art. 49, co. 17, della legge 27/12/1997, n. 449, tale distinzione venne resa facoltativa e non più vincolante. <sup>8</sup>

Il piano attuativo confermava il progetto per le opere di urbanizzazione già approvato *"dal Consiglio Comunale con atto n°223 del 22/06/1984, esecutivo ai sensi di legge"*; viene però precisato che *"Nel caso in cui il Comune non disponga di risorse finanziarie per la realizzazione delle urbanizzazioni dei lotti le NTA consentono che le opere di urbanizzazione primarie possono essere eseguite direttamente dai privati assegnatari di aree."*

Il P.I.P., rinnovo, *"è stato redatto dai tecnici del Settore Urbanistica del Comune di Foligno e risulta costituito dai seguenti elaborati:*

- *relazione*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Piano Particellare di Esproprio*
- *Piano Finanziario*
- *Relazione Geologica*

===== Note a piè pagina =====

<sup>5</sup> La situazione degli edifici esistenti sarà definita con la variante n. 2 al P.I.P. sulla quale si riferisce nel prosieguo.

<sup>6</sup> Con successiva variante la superficie sarà valutata in mq. 104.760 (mq. 240 in più).

<sup>7</sup> Con successiva variante la superficie sarà valutata in mq. 33.632 (mq. 240 in meno).

<sup>8</sup> Il primo periodo del comma 6 richiamato così disponeva all'epoca della redazione del P.I.P.

*"Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, in misura non superiore al 50 per cento mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE."*

Detto periodo è stato così sostituito con l'art. 49, co. 17, legge 449/1997 *"Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime."*

- TAVOLA	1 - Stralcio di P.R.G. ....	scala	1:5000
- TAVOLA	2 - Stralcio catastale.....	scala	1:2000
- TAVOLA	3 - Piano Quotato .....	scala	1:2000
- TAVOLA	4 - Planimetria.....	scala	1:2000
- TAVOLA	5 - Standards Urbanistici .....	scala	1:2000
- TAVOLA	6 - Reti tecnologiche.....	scala	1:2000
- TAVOLA	7 - Particolari Urbanizzazioni.....	scala	1:2000"

#### 1.d Approvazione del P.I.P. e successiva variante

Lo strumento attuativo descritto nei precedenti paragrafi "è stato adottato con atto consiliare n°206 del 31.10.1995, approvato con atto consiliare n° 56 del 28.03.1996. La Regione dell'Umbria con D.G.R. n° 6082 del 27.08.1996 ha preso atto dello strumento urbanistico approvato, ai sensi dell'art. 9, punto 5, della L.R. n° 26/89 e pertanto risulta efficace a tutti gli effetti.". <sup>9</sup>

Successivamente all'approvazione venne dato avvio alle "procedure espropriative relative al 2° comparto del P. I. P. ed alla pubblicazione del bando per l'assegnazione delle aree.

*In questa fase è emerso che le aree poste tra il fosso e l'ex fornace di Tacconi presentano carattere di incoerenza in quanto riportate negli anni e probabilmente oggetto di scavo a servizio dell'attività di produzione dei laterizi. Il P. I. P. redatto nel 1980 in quella zona riduceva e trasferiva in modo considerevole l'edificazione che il P.R.G. del 1973 ipotizza sulla zona oggetto di scavo e riporto da parte della fornace."*

A tale situazione conseguì "la necessità di modificare l'assetto della zona P.I.P. riducendo considerevolmente la superficie del lotto n° 10 ed incrementando il lotto n° 9." entrambi inseriti nel 2° Comparto o Comparto "B" e venne quindi predisposto il progetto per la variante al P.I.P. dalla cui relazione illustrativa si legge che "L'intera variante non modifica la superficie complessiva delle aree produttive e pertanto non si prevedono variazioni delle quantità insediabili e pertanto il P. I. P. in variante sarà direttamente approvato dal Consiglio Comunale così come disposto dalla Legge regionale n° 26/89." <sup>10</sup>

La consistenza del Comparto interessato non subisce variazioni in quanto, come risulta dalla citata relazione, "La superficie complessiva ricompresa nel perimetro del P. I. P. risulta essere pari a mq. 249.987 così ripartita:

area edificabile zona "D4" .....	mq.	200.596
viabilità.....	mq.	18.328
parcheggi.....	mq.	31.063

Totale .....	mq.	249.987
--------------	-----	---------

*In sede di assegnazione delle aree ai possibili acquirenti saranno redatti i frazionamenti che preciseranno in ogni parte le superfici esatte da alienare, che potranno discostarsi, anche se in modo modesto, dalle previsioni effettuate."*

Viene quindi ribadito il concetto espresso con il progetto iniziale e cioè che la potenzialità indicata nel piano attuativo sarà oggetto di precisazione al momento del frazionamento delle aree e la consistenza effettivamente insediabile deriverà da quella catastale.

===== Note a piè pagina =====

<sup>9</sup> Questo periodo inserito con carattere corsivo, come quelli che seguono con il medesimo carattere, sono stati tratti dalla relazione illustrativa della variante al P.I.P. Detta variante, inizialmente individuata come la n. 1 è stata, nel corso del procedimento, ridefinita come la n. 2, presumibilmente per tenere conto di quella precedente relativa al P.I.P. del C.A.A.

<sup>10</sup> Il riferimento è all'art. 9 che al comma 4 per le cui disposizioni e quelle correlate si rinvia alla nota inserita nel paragrafo che illustra il procedimento di approvazione.

Trova altresì conferma il possibile inserimento di destinazioni commerciali, ovviamente nell'ambito della potenzialità ammessa, in attuazione di quanto previsto con la "variante n° 34 al P. R. G. approvata con D. P. G. R. n° 463 del 13/09/1988 [che] consente nella zona "D4" oggetto del P. I. P. di applicare il disposto dell'articolo 44 [rectius 43] delle N.T.A. del P.R.G. .

*In pratica è consentito all'interno di tale zona di realizzare insediamenti commerciali. La localizzazione di tali insediamenti comporta però di assolvere in rapporto alle dimensioni previste un'adeguata previsione di parcheggi pubblici aggiuntivi.*

*La variante al P.I.P. modifica in parte riducendole, per i singoli lotti, le superfici commerciali massime ammesse e di conseguenza lo standard di parcheggio pubblico aggiuntivo da assolvere all'interno dei lotti (aree edificabili).".*

La Suc commerciale massima ammessa viene ridotta da mq. 28.000 a mq. 27.335 mentre resta invariata la Suc realizzabile; i dati numerici desunti dagli elaborati approvati definitivamente con D.C.C. 131/1999, disaggregati per *lotto*, sono riportati nella tabella che segue.

COMPARTO	LOTTO	Sf Superficie fondiaria	Suc totale sul lotto	Suc commerciale sul lotto
<b>A</b>	<b>1</b>	15.450	9.270	
<b>A</b>	<b>2</b>	15.350	9.210	2.000
<b>A</b>	<b>3</b>	15.702	9.421	
<b>A</b>	<b>4</b>	15.702	9.421	4.000
<b>C</b>	<b>5</b>	15.422	9.253	3.335
<b>B</b>	<b>6</b>	18.102	10.861	4.000
<b>C</b>	<b>7</b>	13.302	7.981	2.500
<b>B</b>	<b>8</b>	14.600	8.760	2.500
<b>B</b>	<b>9</b>	64.439	38.663	7.000
<b>B</b>	<b>10</b>	7.079	4.247	2.000
<b>C</b>	<b>11</b>	2.760	1.661	0
<b>C</b>	<b>12</b>	2.680	1.608	0
		<b>200.588</b> (a)	<b>120.356</b> (b)	<b>27.335</b> (b)

RIEPILOGO PER COMPARTI				
<b>Comparto A</b>	Lotti 1 - 2 - 3 - 4	62.204	37.322	6.000
<b>Comparto B</b>	Lotti 6 - 8 - 9 - 10 (a)	104.220	62.531	15.500
<b>Comparto C</b>	Lotti 5 - 7 - 11 - 12 (a)	34.164	20.503	5.835
		<b>200.588</b>	<b>120.356</b>	<b>27.335</b>

*Nota (a) Nella Tavola 2/2 della variante approvata definitivamente, la consistenza totale risulta superiore di mq. 6,00 a quella valutata analiticamente, riportata anche nell'art. 6 delle NTA del P.I.P.; ciò è da ascrivere, ragionevolmente, ad arrotondamenti della rilevazione grafica.*

*Nota (b) Nella Tavola 2/2 e nell'art. 6 delle NTA della variante approvata definitivamente le consistenze della Suc totale e di quella commerciale*

*ammissibile sono coincidenti.*

Per quanto concerne la quantificazione ed il reperimento degli standard trova conferma quanto in proposito già riferito per il piano attuativo iniziale, ribadendo che *"La verifica degli standards da assolvere secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. è relativa ai "parcheggi pubblici"*

*Secondo quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G. ai fini dell'assolvimento degli standards possono essere utilizzati anche i parcheggi pubblici previsti dal P.R.G. e ricompresi nel comparto edificatorio oggetto dello strumento urbanistico."*

La valutazione degli standard risulta così formulata:

- area edificabile mq. 200.596;
- standard di parcheggio per attività artigianali/industriali 0,10 mq per ogni mq di Sf/St
- parcheggi da reperire per attività industriali/artigianali mq. 20.060
- standard di parcheggio per attività commerciali 0,70 mq per ogni mq. di SUC <sup>11</sup>
- SUC massima per attività commerciali mq. 27.335
- parcheggi da reperire per attività commerciali (27.335 x 0,70) = mq. 19.135
- totale parcheggi da reperire mq (20.060 + 19.135) = mq. 39.195
- consistenza parcheggi individuati con la variante n. 1 mq. 40.235 > mq. 39.195

Viene integrato il *"Piano Finanziario"* per tenere conto delle varianti proposte ed il *"Piano Particellare di Esproprio"* viene anch'esso *"integrato ed aggiornato prevedendo l'acquisizione di un'ulteriore porzione di area inclusa nel 2° comparto"* mentre le *"N.T.A. rimangono sostanzialmente inalterate si modifica solamente l'articolo relativo alle superfici dei lotti."*

La variante *"è stata redatta dai tecnici del Settore Urbanistica del Comune di Foligno e risulta costituito dai seguenti elaborati:*

- *relazione, Norme Tecniche di Attuazione, Piano Particellare di Esproprio, Piano Finanziario*
- *Relazione idraulica*
- TAVOLA 1 - Planimetria - scala 1:2000
- TAVOLA 2 - Standard Urbanistici - scala 1:2000"

### **1.e L'approvazione in variante al PRG**

La variante sommariamente illustrata nel paragrafo precedente è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 66 in data 25/03/1997 ed è stato controdedotto alle osservazioni con deliberazione Consiglio Comunale n° 36 del 31/03/1998.

Nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico entrava in vigore la l. r. 31/1997 <sup>12</sup> che all'art. 31 «Norma transitoria del Piano attuativo» così disponeva: *"Per gli strumenti urbanistici attuativi o loro varianti adottati dai Comuni prima della data di entrata in vigore della presente legge si applicano le norme procedurali e di approvazione previste da leggi statali e regionali vigenti alla data suddetta."*

La soluzione alla segnalata *"necessità di modificare l'assetto della zona P.I.P. riducendo considerevolmente la superficie del lotto n° 10 ed incrementando il lotto n° 9."* si sostanzialmente nello scambio, alla pari, tra una previsione di parcheggio con una di zona "D4", come rinvenibile negli stralci

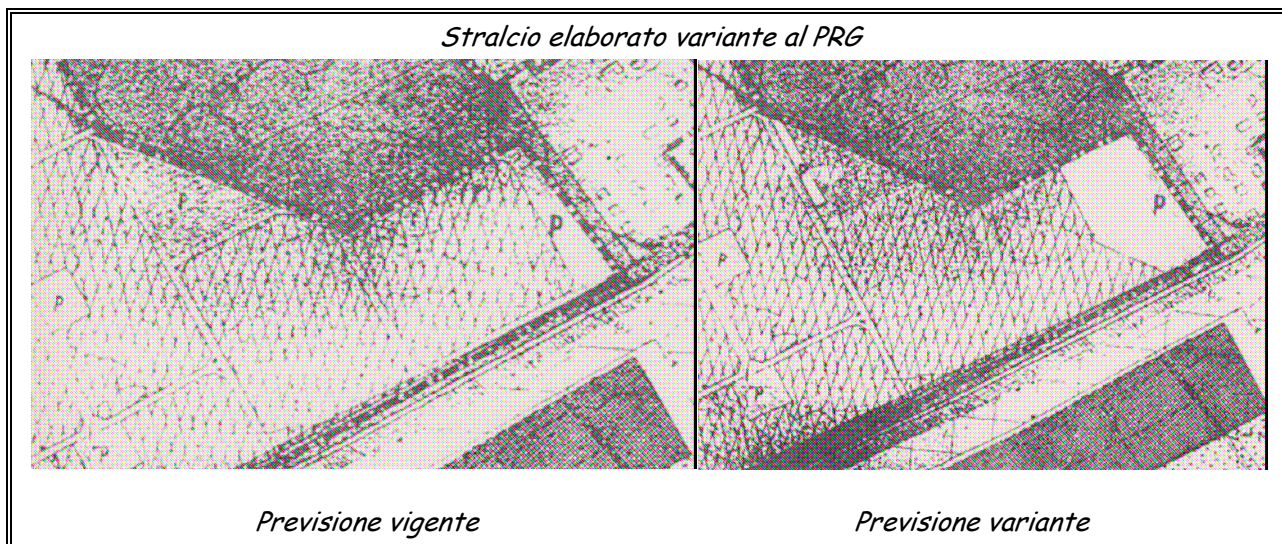
===== Note a piè pagina =====

<sup>11</sup> Nel merito dell'applicazione di tale percentuale si rinvia alla nota riferita al medesimo argomento riportata nel paragrafo precedente.

<sup>12</sup> La legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31 reca *"Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione delle LL. RR. 2 settembre 1974, n. 53, 18 aprile 1989, n. 26, 17 aprile 1991, n. 6 e 10 aprile 1995, n. 28."* ed è pubblicata nel BUR n. 52 del 29/10/1997 – S. O. n. 1 ed è entrata in vigore il 13/11/1997.

planimetrici estratti dall'elaborato approvato definitivamente e che di seguito si inseriscono.

Si sostanzialmente così una variante al PRG e gli atti venivano, pertanto, trasmessi alla Regione in esecuzione a quanto disposto dalla l. r. 26/1989<sup>13</sup>, nella stesura allora vigente; dalla corrispondenza intercorsa emerge come la variante in argomento, inizialmente individuata come la n° 1, viene individuata come la n° 2, per tenere conto di quella già approvata al medesimo P.I.P., ma riferita all'insediamento del Centro Agri-Alimentare.



In relazione ai contenuti dello strumento attuativo che comportano variante al PRG ed al procedimento conseguente, si ritiene opportuno riportare alcuni passaggi della nota comunale prot. 35121/98 datata 14/01/1999 e indirizzata alla Regione. *"Essendo la variante al P.I.P. n. 2 in variante al P.R.G. le suddette tavole 1/2 e 2/2 costituiscono a tutti gli effetti la cartografia della variante al P.R.G. e ciò indipendentemente da quanto riportato nell'elaborato (P.R.G.) in scala 1:5000 in virtù di quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G.*

*Sulle tavole 1/2 e 2/2 sono presenti inoltre dei parcheggi aggiuntivi (P.A.) che non figurano sulla tavola di variante al P.R.G.*

*Si ritiene necessario chiarire che non si tratta di un errore, né, a nostro avviso di difformità rispetto alla tavola di variante al P.R.G. Detti parcheggi infatti vanno reperiti (e utilizzati) solo nel caso in cui si dovessero insediare attività commerciali soggette al reperimento degli standards previsti dalla L. R. n. 31/97.*

*Stante ciò non può trattarsi di una previsione di P.R.G. in quanto se le attività commerciali non si dovessero insediare debbono restare disponibili in quanto lo standard per le attività produttive è già soddisfatto."*

Con la medesima nota vengono inviate alla Regione *"le N.T.A. della variante n. 2 erroneamente omesse nella nota del 16/11/98; nel testo che si trasmette sono recepite le controdeduzioni alle*

===== Note a piè pagina =====

**13** La legge regionale 26/1989 all'art. 9 disponeva che "Omissis 4. Gli strumenti attuativi degli strumenti urbanistici (P.d.R., P.E.E.P. e P.I.P.) sono approvati dai comuni con le modalità stabilite dall'art. 3, secondo comma, e dall'art. 4, secondo comma, della legge regionale 2 maggio 1980, n. 37, per i Piani particolareggiati esecutivi.

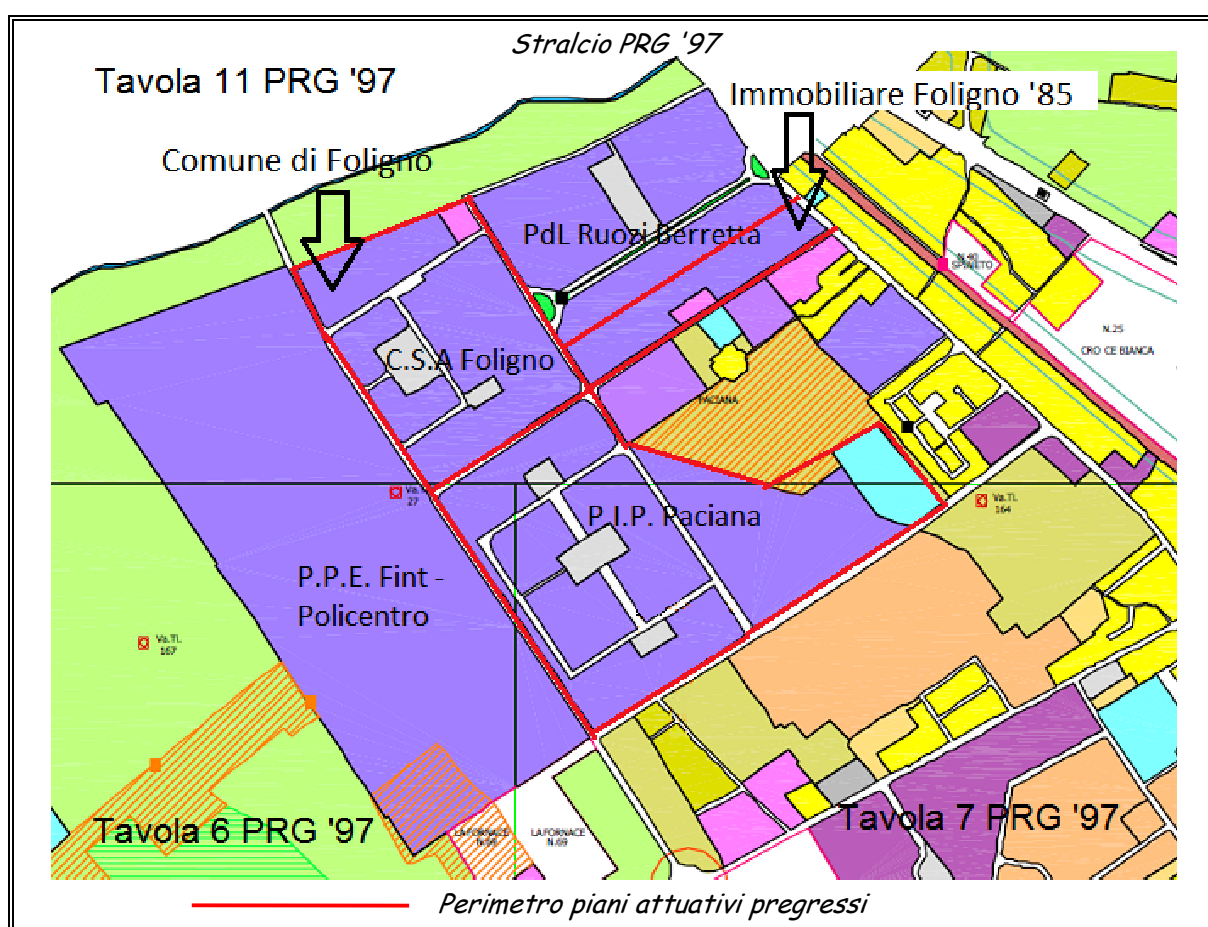
5. Gli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente comma, compresi i Piani di lottizzazione, adottati e non ancora approvati in via definitiva dai Comuni, sono inviati alla Giunta regionale entro 60 giorni dalla loro adozione. La Giunta regionale, entro 30 giorni dal ricevimento, può formulare osservazioni sui contenuti progettuali degli strumenti attuativi sotto il profilo urbanistico e ambientale, ovvero prenderne atto. Nel caso in cui la Giunta regionale formuli osservazioni sugli strumenti urbanistici attuativi, il Comune, con la delibera di approvazione, qualora non intenda adeguarsi alle osservazioni regionali, deve darne specifica motivazione."

osservazioni presentate".

Con Determinazione Dirigenziale n° 601 del 3/02/1999 la Regione formulava, ai sensi dell'art. 9, co. 5, <sup>14</sup> della l. r. 26/1989, delle osservazioni relative agli insediamenti commerciali, osservazioni che venivano recepite con D.C.C. n° 131 dell'8/07/1999, aggiungendo il comma 4 all'articolo 6 delle NTA del P.I.P., approvando così definitivamente la variante nella stesura attualmente vigente e che viene interessata dall'odierno progetto di piano attuativo.

### 1.f Rapporti con il PRG '97

Lo strumento urbanistico generale vigente, denominato PRG '97, ha recepito lo strumento attuativo fin qui illustrato, così come gli altri sommariamente individuati nel paragrafo 1.a, classificandoli come *"Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa"* come schematicamente riportato nella planimetria sottostante, nella quale sono assemblate varie tavole dell'Elaborato P3.



La disciplina di tali *Ambiti* è contenuta nell'articolo 54 delle NTA del PRG 97; in particolare detto articolo, al comma 3, dispone che: *"Nell'Elaborato P3 i singoli ambiti sono distinti secondo la numerazione di cui all'elenco riportato nell'Elaborato P1 - Relazione. Nel caso di discordanza del perimetro degli ambiti a disciplina pregressa tra quello indicato nel PRG '97 e quello dello strumento attuativo prevalgono le previsioni di quest'ultimo."*

La norma richiamata assume particolare rilevanza per il comparto in argomento dato che il

===== Note a piè pagina =====  
 14 Per il testo della disposizione richiamata si veda la nota che precede.



perimetro del P.I.P. – vigente ora e allora <sup>15</sup> – non trova puntuale coincidenza con quello del corrispondente comparto a disciplina pregressa; risultano infatti incluse le aree lungo la viabilità principale, ovverosia via Vasari e via Shibukawa – escluse invece dal P.I.P. – mentre è esclusa una zona che nel P.I.P. fa parte del lotto 10. A ciò consegue che dette aree sono prive di qualsiasi disciplina, salvo l'applicabilità di quanto stabilito, nel corso del tempo, da: art. 4, ultimo capoverso, legge 10/1977; art. 9, co. 1, DPR 380/2001; ed in via analogica da: art. 44, co. 2, l. r. 1/2004; art. 59, co. 2, l. r. 1/2015. Va però tenuto conto che le normative testé richiamate non affrontano in maniera esaustiva le possibili utilizzazioni di dette aree che sono, per di più, in parte di proprietà comunale (quelle antistanti via Vasari) ed in parte di proprietà privata (quelle antistanti via Shibukawa).

Ad ogni buon conto va tenuto presente che tutte le *aree* sono state utilizzate, fatta eccezione per una che è stata recentemente ceduta a seguito di procedura concorsuale, non si rendono necessari raccordi normativi relativi ai parametri edilizi ed urbanistici previsti dal P.I.P. stante quanto disposto dal comma 1, in base al quale *"il PRG '97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica, ai fini delle categorie d'intervento, la disciplina del Tessuto a mantenimento residenziale o produttivo secondo la destinazione e fermo restando il rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria."*

Non risulta neppure preclusa la possibilità di apportare varianti alle zone a *disciplina pregressa* stante il disposto del comma 2, sempre dell'articolo 54, che così dispone *"2. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, sempreché esse non mutino il perimetro, gli indici e/o i parametri del piano attuativo e/o della strumentazione urbanistica generale antecedente il PRG '97."*

Da ultimo, non certo per la rilevanza, va tenuto presente che la classificazione data dal PRG '97 inserisce il comparto tra le zone omogenee produttive, rendendo così applicabile il disposto dell'art. 95, co. 6, della l. r. 1/2015 <sup>16</sup>, che pur essendo prevalente potrebbe trovare difficoltà applicative stante il vincolo di reperire i parcheggi per le attività commerciali nelle aree appositamente previste, che sono però esaurite, anche se si potrebbe ricorrere alla loro monetizzazione.

## **2. IL PIANO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO DEL P.I.P. IN LOCALITÀ PACIANA**

Una ditta insediata nel P.I.P. ha formulato una proposta, rubricata in data 04/12/2015 al n. 65895 del protocollo comunale, finalizzata ad ottenere una riorganizzazione della viabilità per razionalizzare gli insediamenti in cui svolge la propria attività, peraltro di rilevanza internazionale e soggetta a particolari regimi di sicurezza. L'ipotesi formulata è quella di realizzare un collegamento con la via Giorgio Vasari ed uno con la via Andrea Vici (ex via Shibukawa) e di sopprimere un modesto tratto di viabilità interna al comparto; nel merito ha anche formulato argomentazioni a supporto della fattibilità.

Detta proposta, corredata da una informativa dell'ufficio, è stata valutata dalla Giunta Comunale che, nella seduta del 24/01/2016, ha dato mandato all'ufficio *"... di avviare le procedure per il*

===== Note a piè pagina =====

<sup>15</sup> Le previsioni di uno strumento attuativo, qualora siano state completate le opere di urbanizzazione, conserva la sua validità anche dopo il decorso del decennio. Ciò deriva dalle disposizioni di cui all'art. 17, primo capoverso, legge 1150 del 1942 nonché dell'art. 57, co. 4, l. r. 1/2015.

<sup>16</sup> La legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 reca *"Testo unico governo del territorio e materie correlate"*, è pubblicata nel BUR Umbria n. 6 del 28 gennaio 2015 - S. O. n. 1, ed è entrata in vigore il 29/01/2015 (dichiarata urgente con D.C.R. 389 del 8/01/2015). L'articolo 95 titola *"Criteri e normative per gli ambiti urbani e per gli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi"*. Si riporta il testo della disposizione richiamata *"6. Negli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per attività per servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria."*

*completamento del P.I.P., tenendo conto che le modifiche alla viabilità proposte ..." con l'esclusione del collegamento con la via A. Vici "... dovranno essere realizzate prima della soppressione del modesto tratto di strada comunale."*

Dovendo intervenire sulle previsioni di un piano attuativo che ha interessato un arco temporale pluridecennale sia per le modifiche e gli aggiornamenti delle previsioni e sia per l'attuazione, frammentata oltre che nel tempo anche per comparti, avvenuta mediante procedure concorsuali, si è ritenuto indispensabile effettuare un'approfondita ricognizione sul processo di formazione del P.I.P. della Paciana, sui cui esiti si è riferito nel paragrafo 1, nonché sulle modalità di ripartizione dei *lotti* in *aree*, sulla consistenza di detti *lotti* con relative potenzialità ammesse, ivi incluse quelle commerciali; sul reperimento degli standard correlati alle consistenze ammesse.

Ciò in relazione a quanto già riferito circa il fatto che:

- la Suc massima realizzabile è derivata dalla consistenza effettiva (catastale) delle singole aree, consistenza peraltro riportata o negli atti di cessione o nella documentazione approvata dalla Giunta Comunale per la ripartizione dei *lotti* in *aree*. Detta Suc conseguiva anche all'eventuale cessione dei diritti edificatori sulle aree – di proprietà comunale – da destinare a *parcheggi aggiuntivi* per le destinazioni commerciali;
- la Suc destinabile ad attività commerciale non è stata assegnata in base alla ripartizione teorica prevista dal P.I.P. bensì in base alle effettive esigenze dei singoli assegnatari, il che ha portato ad una consistente riduzione di detta Suc;
- i parcheggi aggiuntivi sono stati realizzati in base all'effettiva consistenza commerciale assegnata ed insediabile e quindi non per quella massima prevista dal P.I.P. <sup>17</sup>.

La sintesi di questa analisi è riportata nella Tavola 2 del progetto di Piano Attuativo per il completamento del P.I.P. e dalla stessa emerge il rispetto dei parametri stabiliti con l'ultima stesura approvata del medesimo P.I.P..

A seguire è stata effettuata una valutazione relativa ai limiti ed alle condizioni posti dalla vigente normativa regionale di settore rispetto ai possibili contenuti del progetto per il completamento del P.I.P., tenendo presenti, nel contempo, quelle in base alle quali sono state formulate le previsioni vigenti e sono stati attuati gli insediamenti. Su questi aspetti si riferisce nel prosieguo di questa relazione.

## **2.a Gli obiettivi del piano attuativo**

Gli insediamenti e le relative opere di urbanizzazione possono considerarsi sostanzialmente ultimati e pertanto le previsioni del P.I.P. vigente hanno spiegato, ma possono ancora spiegare, la loro efficacia in base alla legislazione in precedenza richiamata. Nel contempo, però, si intende apportare modifiche alla viabilità e raccordare le previsioni attuali con quelle, sopravvenute, del PRG '97, il che conferma la necessità di predisporre un nuovo piano attuativo con il quale procedere all'aggiornamento delle previsioni introducendo i necessari correttivi. Da qui la scelta di dargli la forma di *piano attuativo di iniziativa pubblica* ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della l. r. 1/2015, denominandolo "*Completamento di una zona per insediamenti produttivi*" i cui obiettivi sono, sommariamente, quelli riportati nei capoversi che seguono.

===== Note a piè pagina =====  
 17 Si veda, nel merito, quanto precisato alla Regione con la nota comunale prot. 35121/98 datata 14/01/1999, riportata al paragrafo 1.e).



1) Si è già avuto modo di riferire che le *aree* sono, di fatto, tutte edificate con l'eccezione di quella individuata con il n. 1, risultante dalla ripartizione del lotto 1 inserito nel Comparto A; si rende quindi opportuna una esplicita conferma dei parametri già assentiti i quali, peraltro, sono puntualmente riportati negli atti di trasferimento e non possono, quindi, essere oggetto di alcuna modifica.

2) Altra finalità da perseguire è quella di definire o, per meglio dire, di stabilire la disciplina da applicare alle due aree antistanti la viabilità esterna al comparto, tenendo ben presente il fatto che alle stesse non serve – né sarebbe possibile – attribuire alcuna potenzialità edificatoria, mentre potrebbe sembrare opportuno destinarle ad una finalità di servizio, anche stradale (per la parte pubblica), e di mitigazione ambientale (per la parte privata).

3) Definizione della procedura necessaria per la soppressione della viabilità interna al P.I.P. - posta tra il *lotto 6/Comparto A* ed il *lotto 5/Comparto B* - oggetto dell'istanza valutata dall'ufficio e recepita dalla Giunta Comunale (come già riferito) e del conseguente inserimento del collegamento sia con la via Vasari che con la via Shibukawa (in parte ridenominata via Vici). Si dovrà altresì tenere conto non solo della fattibilità ai fini urbanistici, ma anche delle modifiche da introdurre alle aree destinate a *parcheggi aggiuntivi*, correlate alle effettive necessità stante la rinuncia alla destinazione commerciale da parte del proponente. Le condizioni poste dalla Giunta Comunale troveranno recepimento nelle NTA che dovranno, necessariamente, essere adeguate.

## 2.b Il raggiungimento degli obiettivi: modalità e normative di supporto

Il perimetro del *Piano attuativo di iniziativa pubblica per il completamento di una zona per insediamenti produttivi*, di seguito, per brevità, P.a., è stato individuato in coerenza con quello dell'*ambito a disciplina pregressa* individuato dal PRG '97 sovrapponendogli quello del P.I.P. vigente.

Si conciliano così le previsioni della pianificazione generale con quelle di dettaglio raggiungendo così l'**obiettivo individuato con il n. 1** nel precedente paragrafo; tale scelta sarà ovviamente supportata dalle specifiche NTA per la conferma dei parametri edilizi attribuiti ad ogni *area*.

A proposito delle *aree* e cioè della ripartizione fondiaria effettuata per procedere alle assegnazioni, si è scelto di semplificare, rendendola più chiara, l'individuazione degli insediamenti attribuendo a ciascuno di essi una sigla alfanumerica che individua *Comparto.Lotto.Area* di cui al P.I.P. vigente. In tal modo si potrà utilizzare la definizione di *lotto* per ciascuno di essi conservando, nel contempo, la "*memoria storica*" della loro formazione. Per la puntuale individuazione si rimanda all'elaborato «*Tav. 2 – Stato di fatto*» ed all'elaborato «*Tav. 3 – Progetto*». I parametri edilizi relativi: alla Suc ammessa; alla quota commerciale di detta Suc; a particolari prescrizioni per ciascun insediamento; alla consistenza sia dei parcheggi per le attività produttive che aggiuntivi per quelle commerciali, da reperire e reperiti; sono riportati nelle Tabelle individuate con i numeri 1 – 2 – 3 inserite nella Tav. 2.

Per quanto riguarda l'**obiettivo individuato con il n. 2**, nel PRG precedente le aree lungo la viabilità perimetrale del P.I.P. erano classificate come "*verde privato*" mentre in quello vigente ricadono, erroneamente, nel perimetro dell'*Ambito a disciplina pregressa*, con le conseguenze già illustrate.

La loro giacitura e la proprietà e cioè:

- tra due viabilità e di proprietà pubblica quella prospiciente la via Vasari;
- all'interno di *aree* oggetto di cessione ed inserite negli atti di trasferimento con un vincolo a verde privato quella in fregio alla via Shibukawa;

supportano l'ipotesi di una formale attribuzione della destinazione a verde di servizio: alla viabilità per quella pubblica; agli insediamenti per quella privata.

Si tratta di una scelta che oltre ad essere coerente e compatibile con gli atti di pianificazione che si

sono succeduti nel tempo, non confligge con alcuna disposizione sovraordinata dato che non si attribuisce alcuna potenzialità edificatoria.

Per quanto riguarda gli interventi inseriti nell'**obiettivo n. 3** si è provveduto, preliminarmente, ad una disamina della legislazione sul *governo del territorio* per valutarne la fattibilità, ed in caso positivo, il procedimento conseguente.

La legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, all'art. 58 individua le fattispecie nelle quali un piano attuativo "... può apportare al PRG, parte operativa, le seguenti modifiche senza ricorrere alle procedure di varianti al PRG ..."; si ritiene necessario segnalare che a nulla rileva il riferimento al PRG parte operativa in quanto le disposizioni dell'art. 58 trovano applicazione anche per i PRG non adeguati alle ll. rr. 31/1997 e 11/2005 stante l'espressa disposizione contenuta nel comma 6 dell'art. 264 <sup>18</sup>, sempre della l. r. 1/2015.

Dette fattispecie riguardano, tra l'altro, le *"modifiche delle perimetrazioni e della viabilità all'interno dell'area interessata dal piano"* (art. 58, co. 1, lett. a) nonché le *"variazioni, non superiori al dieci per cento, in più o in meno, fra le singole quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni o parametri previsti purché non incidano sul dimensionamento complessivo dell'area interessata dal piano attuativo;"* (art. 58, co. 1, lett. b) <sup>19</sup>.

Le previsioni del P.a. in argomento rientrano appieno in dette fattispecie in quanto:

- non si prevede alcuna modifica delle quantità attribuite alle diverse utilizzazioni restando invariate la Suc, sia artigianale che commerciale, come già attribuite, salvo quelle che vengono stralciate su specifica richiesta del proponente;
- la variazione degli spazi di parcheggio riguarda solo la loro l'ubicazione in quanto la riduzione della consistenza deriva dallo stralcio di cui al precedente alinea;
- sono previste variazioni dell'uso, più che della destinazione urbanistica, delle fasce prospicienti la viabilità perimetrale esterna al comparto P.I.P.;
- si prevedono modifiche alla viabilità interna nonché la realizzazione di nuovi accessi e viabilità di adduzione al P.I.P., migliorandone quindi la fruibilità.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 58 il P. a. può essere approvato senza ricorrere alle procedure per la variante al PRG al che consegue l'applicabilità del disposto dell'art. 56 *"Adozione e approvazione del piano attuativo"* che oltre a disciplinare il procedimento di adozione ed approvazione dei piani attuativi in genere, al comma 11 dispone che *"I piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale sono adottati e approvati dalla giunta comunale."*

## 2.c I contenuti del piano attuativo

Stabilito che gli obiettivi possono essere raggiunti e che ciò non conforma una variante al PRG si

===== Note a piè pagina =====

<sup>18</sup> L'articolo 264 titola *"Norme transitorie generali e finali in materia edilizia, urbanistica e finanziaria"* e si riporta il testo della disposizione richiamata: *"6. Le disposizioni di cui agli articoli 27, 32, 72, 73, 74 e 58 si applicano a tutti gli strumenti urbanistici."*

Gli articoli richiamati riguardano: Art. 27 *"Partecipazione dei privati"* - Art. 32 *"Varianti"* - Art. 72 *"Attuazione del PRG tramite programma urbanistico"* - Art. 73 *"Edilizia residenziale sociale"* - Art. 74 *"Interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana"* - Art. 58 *"Piano attuativo con modifiche al PRG"*.

<sup>19</sup> Per completezza di esposizione si trascrive il testo integrale dell'articolo 58. *"Art. 58 (Piano attuativo con modifiche al PRG) - 1. Il Piano attuativo può apportare al PRG, parte operativa, le seguenti modifiche senza ricorrere alle procedure di varianti al PRG:*

*a) modifiche delle perimetrazioni e della viabilità all'interno dell'area interessata dal piano;*  
*b) variazioni, non superiori al dieci per cento, in più o in meno, fra le singole quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni o parametri previsti purché non incidano sul dimensionamento complessivo dell'area interessata dal piano attuativo;*  
*c) modifiche delle destinazioni d'uso tra le attività consentite dallo strumento urbanistico generale, nell'insediamento interessato, indipendentemente da eventuali limiti quantitativi previsti dallo stesso, purché siano garantite le necessarie infrastrutture e dotazioni territoriali e funzionali."*

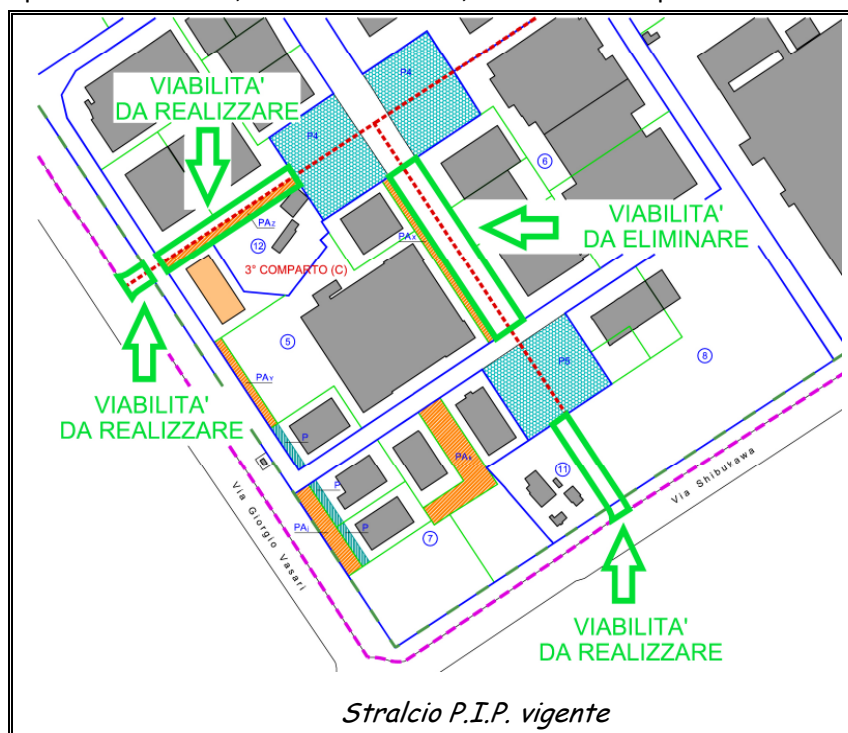
illustrano, di seguito, le scelte progettuali trasfuse nel progetto del P. a. che, come già detto, viene individuato come *"Completamento di una zona per insediamenti produttivi"*.

### La viabilità

Si prevede la chiusura della viabilità interna interposta, come già riferito, tra il lotto 5 del Comparto 3 o Comparto C ed il lotto 6 del Comparto 2 o Comparto B il che porta anche alla soppressione dello spazio di parcheggio aggiuntivo antistante il medesimo lotto 5. Il venir meno del collegamento tra i due parcheggi pubblici, individuati come P4 e P5, è compensato con la realizzazione di due collegamenti stradali:

1. il primo di adduzione al parcheggio P5 con accesso dalla via Shibukawa (o via Vici), utilizzando un'area già classificata come zona D4, ma di fatto non più produttiva di edificabilità in quanto la corrispondente potenzialità è stata utilizzata nell'ambito del P.I.P.;
2. Il secondo di adduzione al parcheggio P4, con accesso da via Vasari utilizzando un'area attualmente destinata, parzialmente, a parcheggio aggiuntivo.

L'immagine qui inserita illustra, schematicamente, le modifiche sopra descritte.



La viabilità che viene soppressa può essere ceduta ai frontisti dato che, in presenza di un piano attuativo di iniziativa pubblica, trova applicazione quanto disposto dall'art. 21, primo comma, della legge 1150/1942, in base al quale le aree che *"... cessino di far parte del suolo pubblico, e che non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia, accedono alla proprietà di coloro che hanno edifici o terreni confinanti con i detti relitti ..."*. La soppressione viene prevista per l'intero tracciato, ma la dismissione totale dipenderà dalla volontà dei frontisti di acquisire il sedime di competenza; in diversa ipotesi la stessa potrebbe essere anche destinata a strada privata di uso esclusivo ovvero di uso pubblico.

Sarà quindi possibile cedere al soggetto richiedente il sedime stradale dismesso consentendo così l'unificazione dell'insediamento produttivo esistente sia ai fini della razionalizzazione dell'attività che per il raggiungimento degli standard di sicurezza richiesto dalle particolari lavorazioni che vi si svolgono. Il corrispettivo è costituito dal sedime per il collegamento con via Shibukawa.

Il reperimento delle aree di sedime private necessarie alla realizzazione della nuova viabilità e la realizzazione dei collegamenti viari, sopra descritti ai precedenti punti 1 e 2, saranno interamente a carico del richiedente (proprietario dei lotti B.6.9 e C.5.12). Come specificato nelle N.T.A. del piano sarà possibile sopprimere il tratto di viabilità prospiciente i lotti B.6.9 e C.5.12 solo dopo la realizzazione della viabilità di collegamento con via Giorgio Vasari. La definitiva dismissione del relitto stradale ed il trasferimento al frontista è subordinato al completamento e collaudo di tutte le opere di cui agli stessi precedenti punti 1 e 2.

La valutazione economica - differenziata tra la cessione al proponente e quella agli altri frontisti che non debbono eseguire opere infrastrutturali – sarà rimessa a specifici provvedimenti, mentre la disciplina procedimentale sarà inserita nelle NTA del P. a. cui non si rende necessario allegare il piano particellare di esproprio.

#### *I parcheggi di standard per le attività produttive e aggiuntivi per le attività commerciali*

L'argomento è stato sufficientemente trattato in precedenza sia per la quantificazione, sia per la localizzazione e sia per la qualificazione come previsioni del P.I.P., anche per quelli recepiti nel PRG '97.

Sul reperimento degli spazi di parcheggio si rende necessaria una precisazione: lo strumento attuativo è stato approvato prima dell'entrata in vigore della l. r. 31/1997<sup>20</sup> che ha stabilito con l'art. 26, co. 2 (per gli insediamenti commerciali) e con l'art. 43, co. 3 (per gli insediamenti produttivi) che le sedi viarie non concorrevano al reperimento degli standard di parcheggio. Detta disciplina non è prevalente su quella pregressa, anzi l'art. 31 faceva espressamente salvi i piani attuativi anche solo adottati; pertanto gli standard, come quantificati e reperiti, conservano efficacia.

A seguito della cessione di tutte le aree e dell'attribuzione della Suc commerciale lo standard di parcheggio deve considerarsi definito e definitivo; non ha quindi più ragione differenziarli in base alla destinazione d'uso cui sono collegati, ma la loro consistenza va presa in valore assoluto e come dato da mantenere, salvo sottrarre la quota corrispondente alla destinazione commerciale che viene stralciata dal lotto che viene oggi individuato come C.5.12. (ex Comparto C, lotto 5, area 12).

La soppressione della viabilità interna comporta anche quella di uno spazio già destinato a parcheggio aggiuntivo e lo stesso accade per quello collocato lungo la viabilità interposta tra i Comparti 1 e 3; tali spazi non possono quindi essere più valutati ai fini del soddisfacimento dello standard.

In considerazione del fatto che quello insistente sul sedime stradale da sopprimere può considerarsi afferente la Suc commerciale che viene stralciata per il medesimo lotto, si rende necessario reperire una superficie corrispondente a quella che viene trasformata in viabilità.

In considerazione dello stato di fatto legittimamente consolidato dei lotti nonché in considerazione che lo standard minimo risulta comunque soddisfatto, si è ritenuto opportuno localizzare una pari superficie all'interno della fascia a servizio della strada.

#### *Le potenzialità insediabili e le destinazioni d'uso ammissibili*

Si è più volte riferito che nessuna modifica viene prevista alle potenzialità insediabili né alla

===== Note a piè pagina =====

<sup>20</sup> La legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31 reca "Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione delle LL. RR. 2 settembre 1974, n. 53, 18 aprile 1989, n. 26, 17 aprile 1991, n. 6 e 10 aprile 1995, n. 28." è stata pubblicata nel BUR n. 52 del 29/10/1997, S. O. n. 1 ed è entrata in vigore il 13/11/1997. L'art. 26 "Standards obbligatori per gli insediamenti commerciali" al comma 2 disponeva che "La dotazione minima di cui al comma 1, è destinata a parcheggio escluse le sedi viarie omissis" e l'art. 43 "Standards urbanistici per insediamenti commerciali, direzionali, produttivi, residenziali turistici e produttivi turistici" al comma 3 disponeva che "Le quantità minime di spazi al servizio di insediamenti a carattere produttivo industriale ed artigianale sono definite come appresso: a) aree per parcheggio pubblico, escluse le sedi viarie, omissis".

consistenza delle destinazioni d'uso commerciali ammesse; nel corso dell'attività di verifica della situazione pregressa sono state accertate alcune prescrizioni particolari per vari lotti (ex aree) che sono state riportate nelle tabelle inserite nella tavola 2; ciò sarà supportato da corrispondenti disposizioni nell'articolato delle NTA del P. a..

Occorre poi tenere presente che la legge regionale 1/2015, le cui disposizioni prevalgono <sup>21</sup> "su quelle degli strumenti urbanistici" e quindi sia su quelli generali che su quelli attuativi, all'articolo 95, che titola "Criteri e normative per gli ambiti urbani e per gli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi", al comma 6 dispone che "Negli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per attività per servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria."

Sarà quindi possibile per tutti gli insediamenti esistenti introdurre modifiche della destinazione d'uso a fronte delle quali, oltre al rispetto delle norme regolamentari relative alle singole attività, dovranno essere reperiti i necessari standard. Si rende quindi necessario introdurre specificazioni di carattere normativo in base alle quali si dovrà prevalentemente provvedere al reperimento delle aree, all'interno dei lotti o in aree limitrofe, ivi incluse quelle a servizio della viabilità previa disponibilità dell'Amministrazione comunale alla cessione ovvero in aree di altra proprietà che siano nella disponibilità del soggetto attuatore; in via subordinata si potrà procedere alla monetizzazione.

## 2.d Il procedimento per l'approvazione del Piano attuativo

L'ipotesi di modifica della viabilità ivi inclusa la creazione di nuovi accessi da quella di scorrimento, è stata preventivamente sottoposta all'esame dei preposti uffici dell'Area Lavori Pubblici i quali, con nota registrata al prot. 41376 in data 26/27/2016 hanno espresso parere favorevole di massima alla riorganizzazione della viabilità dell'intero comparto fermo restando quanto prescritto con la richiamata decisione della Giunta Comunale del 27/01/2016.

Si è già riferito come l'adozione e l'approvazione dell'odierno P. a. siano di competenza della Giunta Comunale; il procedimento successivo all'adozione è interamente disciplinato dalla l. r. 1/2015 con l'articolo 56 che titola "Adozione e approvazione del piano attuativo" e più precisamente con:

- il comma 5 in base al quale il piano adottato "... è depositato presso gli uffici comunali fino alla scadenza di cui al comma 8.";
- il comma 6 il quale stabilisce che "... Il comune, contestualmente all'affissione all'albo pretorio di cui al comma 7, trasmette il piano attuativo alla ASL interessata territorialmente, ai fini della verifica delle relative previsioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20, comma 1, lettera f), della l. 833/1978. La verifica è effettuata entro il termine di pubblicazione del piano attuativo.";
- il comma 7 in ordine alla pubblicità del piano in quanto "L'avviso dell'effettuato deposito è pubblicato nel BUR, nel sito istituzionale del comune nella apposita sezione denominata "Amministrazione trasparente" ed è affisso all'albo pretorio del comune con gli estremi della pubblicazione nel BUR. Lo stesso può essere reso noto anche attraverso altre forme di pubblicità.";
- il comma 8 che regola la presentazione delle osservazioni come segue "Entro quindici giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso nel BUR, chiunque può presentare osservazioni e opposizioni al piano

===== Note a piè pagina =====

<sup>21</sup> Per la l. r. 1/2015 si veda la nota al paragrafo 2. La prevalenza è espressamente stabilita dall'art. 243 "Ambito di applicazione" che al comma 5 stabilisce che: "Le disposizioni del presente TU, le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali. omissis".

*attuativo.*", osservazioni ed opposizioni che *"... sono depositate presso gli uffici comunali e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia."* (comma 9);

- il comma 10 secondo cui *"Entro i dieci giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni e opposizioni, chiunque ne abbia interesse può presentare repliche."*;
- il comma 13 relativo all'approvazione (da parte della Giunta Comunale) che avviene *"... previa valutazione delle osservazioni, delle opposizioni, delle repliche presentate e delle eventuali osservazioni conseguenti alla verifica di cui al comma 6."* ovverosia quella di carattere igienico-sanitario. L'eventuale accoglimento delle osservazioni, con le conseguenti modifiche al P. a. *"... non comporta una nuova pubblicazione del piano attuativo ai fini di ulteriori osservazioni."*

Nell'ambito del procedimento di approvazione va anche tenuto conto di quanto stabilito dal comma 12 del richiamato articolo 56 ovverosia che *"Il comune, in sede di adozione del piano attuativo esprime il parere di cui all'articolo 28, commi 10 e 11, in materia sismica, idraulica e idrogeologica."*

Il riferimento è al parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 *"... sulla verifica di compatibilità delle previsioni del PRG, parte strutturale, con le condizioni geomorfologiche del territorio, nonché quello in materia idraulica e idrogeologica, in merito alle stesse previsioni del PRG, sono espressi dal comune in sede di adozione, tenuto conto degli elaborati del PRG relativi alle relazioni geologiche, idrogeologiche e idrauliche, nonché agli studi di microzonazione sismica effettuati nei casi e con le modalità previste dalle normative vigenti, nonché di quanto previsto all'articolo 21, comma 1, lettera b)"*<sup>22</sup>. Il parere è espresso *previa determinazione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'articolo 112, comma 4."*

La disposizione, ancorché riferita al PRG parte strutturale, trova applicazione stante l'espresso rinvio contenuto nel comma 12 dell'articolo 56; sebbene il piano attuativo non preveda nuove o ulteriori edificazioni, il progetto è stato comunque sottoposto all'esame della *Commissione paesaggio e qualità architettonica (CPA)* che, nella seduta del 25/10/2016, ha espresso il parere che di seguito si trascrive:

*"Non ci sono controindicazioni dal punto di vista idrogeologico ed idraulico.*

*Gli studi di microzonazione sismica di dettaglio, previsti dalla normativa, che accompagnano il progetto di piano (PIP) sono stati realizzati secondo il livello 2 di approfondimento.*

*A tale proposito è opportuno considerare che le varianti rispetto al PIP vigente riguardano solo modeste variazioni dell'assetto viario e che il perimetro di progetto pressoché coincide con quello del PIP vigente, considerando inoltre che tutti gli interventi sono stati attuati, ad eccezione di quello relativo all'area 1, lotto 1, comparto A [rectius area 4, lotto 3, Comparto A] e che lo stesso sarà realizzato mantenendo la potenzialità edificatoria già determinata con il PIP vigente.*

*Inoltre il sito non presenta problematiche di amplificazione per effetti topografici.*

*Le amplificazioni per effetti stratigrafici saranno oggetto di approfondimento in fase di progettazione dell'ultimo intervento residuo, secondo le NTC 08 e, se del caso, anche con analisi di Risposta Sismica Locale.*

*Per tutti gli edifici già realizzati il quadro conoscitivo relativo a tale aspetto potrà essere riferimento in caso di futuri interventi edilizi.*

*Pertanto il parere della C.C.Q.A.P., dal punto di vista sismico, è positivo alle condizioni sopra riportate."*

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici e idraulici va tenuto presente che la zona è esterna al

===== Note a piè pagina =====

<sup>22</sup> L'articolo 21 che titola *"Parte strutturale del PRG"*, al comma 1, lettera b) fa riferimento a *"le aree instabili o a rischio, per caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche, nonché i giacimenti di cava accertati;"* ovverosia a fattispecie che non interessano il comparto oggetto del piano attuativo.

perimetro del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923, n. 3267 così come da quello delle fasce di rischio di cui al "*Piano di bacino del fiume Tevere - 6° stralcio funzionale - P.S.6 - per l'assetto idrogeologico - PAI - primo aggiornamento*".

In relazione al procedimento di VAS non sussistono neppure le condizioni per procedere alla verifica di assoggettabilità, come risulta dalla specifica attestazione che è stata acquisita agli atti del fascicolo.

## **CONCLUSIONI**

Per le valutazioni di carattere progettuale, come approfondimento di quanto fin qui riferito, si rinvia agli elaborati grafici costituiti da:

- Tavola 1      Inquadramento
- Tavola 2      Stato di fatto
- Tavola 3      Progetto

Per disciplinare il progetto di completamento, con i necessari raccordi con le regole in base alle quali è stato attuato il P.I.P., è stato predisposto uno specifico elaborato "*Norme di Attuazione*"; non è stato invece predisposto un piano particellare di esproprio in quanto non è prevista alcuna acquisizione forzata.

Il progetto, nella sua interezza, viene trasmesso alla Giunta Comunale per le decisioni di competenza.

Foligno,

Il coordinatore della progettazione

*T.A.P. arch. Anna Conti*