



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

**VARIANTE PARZIALE AL PRG'97 RELATIVA ALLA RIPIANIFICAZIONE DI  
ALCUNE DELLE AREE ATTUALMENTE CLASSIFICATE COME PARCO DEL  
TOPINO – PARTE URBANA (V/PTU)**

ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE  
DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 40 DEL 12/09/2013 DI  
ADOZIONE DELLA VARIANTE

**RELAZIONE CON LE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI**  
(l.r. 1/2015, art. 28, comma 7)

**CONTRODEDUZIONI 1**

maggio 2023



## **Indice:**

<b>Premesse</b>	pag. 3
<b>Criteri generali per l'esame delle osservazioni</b>	pag. 4
<b>Schema sintetico riepilogativo delle osservazioni pervenute</b>	pag. 5
<b>Esame dell'osservazione n. 1</b>	
Scheda sintetica osservazione n.1	
Sintesi osservazione	pag. 6
Analisi tecnico normativa	pag. 6
Proposta di controdeduzione	pag. 6, 7
Conclusioni	pag. 7
Foto aerea	pag. 8
Estratto previsioni del PRG '97 a confronto con le previsioni di variante	pag. 9
Estratto mappe di pericolosità idraulica del P.A.I.	pag. 10
<b>Esame dell'osservazione n. 2</b>	
Scheda sintetica osservazione n.2	
Sintesi osservazione	pag. 11
Analisi tecnico normativa	pag. 11
Proposta di controdeduzione	pag. 11
Conclusioni	pag. 11
Foto aerea	pag. 12
Estratto previsioni del PRG '97 a confronto con le previsioni di variante	pag. 13
Estratto mappe di pericolosità idraulica del P.A.I.	pag. 14
<b>Esame dell'osservazione n. 3</b>	
Scheda sintetica osservazione n.3	
Sintesi osservazione	pag. 15
Analisi tecnico normativa	pag. 15, 16, 17
Proposta di controdeduzione	pag. 17
Conclusioni	pag. 17
Foto aerea	pag. 18
Estratto previsioni del PRG '97 a confronto con le previsioni di variante	pag. 19
Estratto mappe di pericolosità idraulica del P.A.I.	pag. 20
<b>Esame dell'osservazione n.ri 4 e 5</b>	
Scheda sintetica osservazioni n.ri 4 e 5	
Sintesi osservazione	pag. 21
Analisi tecnico normativa	pag. 21
Proposta di controdeduzione	pag. 22, 23
Conclusioni	pag. 23
Foto aerea	pag. 24
Estratto previsioni del PRG '97 a confronto con le previsioni di variante	pag. 25
Estratto mappe di pericolosità idraulica del P.A.I.	pag. 26

## PREMESSE

### Oggetto della variante.

La variante, adottata per le ragioni dettagliatamente espresse nella relazione tecnica illustrativa, riguarda una nuova pianificazione delle aree classificate dal PRG '97 come V/PTU, ad eccezione del Parco Urbano Fluviale del Topino già attuato (parco Hoffmann) e delle aree interessate dagli interventi compresi nell'ambito del Piano Nazionale per le città. Prevede in sintesi:

- l'individuazione di una fascia di almeno ml. 10 di rispetto lungo il fiume Topino che mantiene la classificazione originariamente prevista dal PRG '97 (V/PTU);
- il mantenimento della classificazione V/PTU per le aree di proprietà Comunale o del Demanio;
- la proposta di trasformazione della classificazione delle aree V/PTU di proprietà privata, ubicate all'interno del limite periurbano (individuato dal tracciato della strada "variante Sud") in verde pertinenziale privato (V/P); introducendo così rispetto alle previsioni del PRG una nuova tipologia da ricondurre al sistema verde;
- la proposta di trasformazione delle classificazione delle aree V/PTU, al di là del limite periurbano, come sopra definito, in agricolo di pregio (EP/AP);
- la trasformazione di un area da EP/APP ad EP/AP sempre al di là del limite periurbano, nella zona di Cave, per uniformità di trattamento di tutte le aree agricole oltre tale limite;
- l'estensione dell'area classificata M/P nella zona del "Plateatico" per la superficie al di sopra della palestra ad uso dell'Istituto Commerciale fino al limite costituito dalla fascia di rispetto di 10 metri di cui al precedente punto 1.

La trasformazione di alcune aree originariamente classificate come V/PTU in aree destinate a verde pertinenziale privato (V/P) incrementa le categorie, in particolare del sottosistema del "Verde urbano attrezzato" ed in termini più macroscopici del sistema del "Verde", di cui all'articolo 20 delle NTA del PRG '97.

Sempre in analogia con le scelte operate per il piano regolatore vigente ed in riferimento alla corrispondenza tra la classificazione del territorio e le zone territoriali omogenee definite dal DIM n. 1444/68 di cui all'articolo 64 delle NTA sono classificate come zone omogenee "F", tutte le componenti del sistema verde e pertanto assumeranno tale classificazione anche le aree V/P introdotte con la variante.

Le aree EP/AP, sempre ai sensi del citato articolo 64 sono classificate come zone E.

Nelle aree V/P sarà consentita solo la realizzazione di opere pertinenziali rispetto agli immobili esistenti. In particolare per queste aree sono ammessi gli interventi definiti puntualmente dall'articolo 21 del regolamento regionale n. 2/2015.

Le opere ammesse in queste zone per gli edifici esistenti sono le stesse previste dalle NTA del PRG '97 per le zone V/PTU e si possono riassumere in lavori finalizzati al mantenimento dell'efficienza dell'immobile e delle sue componenti, senza incremento della consistenza o del carico urbanistico. In sostanza sono ammesse solo le manutenzioni ordinarie e straordinarie, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia senza variazioni di tipologia e dimensioni preesistenti, ma con modifiche esterne.

L'uso delle aree agricole EP/AP è disciplinato dal Titolo IV, sezione III della legge regionale n. 1/2015.

### Stato di attuazione del procedimento

La variante in argomento è stata adottata con D.C.C. n. 40 del 12/09/2013. L'avviso di deposito degli atti e documenti relativi alla variante adottata è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria il 19/11/2013. Le Scadenze dei termini per le osservazioni era prevista il 23/12/2013, per le repliche il 03/01/2014.

Sono pervenute nei tempi utili 5 osservazioni, non è pervenuta alcuna replica.

A causa di un contenzioso insorto, in fase di adozione, il procedimento di approvazione della variante è stato sospeso fino alla definizione del contenzioso stesso.

## **CRITERI GENERALI ADOTTATI PER L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI**

I criteri adottati per la valutazione delle osservazioni sono quelli contenuti nell'elaborato *"Proposta di criteri generali da utilizzare in fase istruttoria per la valutazione delle osservazioni agli strumenti di pianificazione urbanistica"*, di seguito richiamata come *"vademecum tecnico"*, elaborata nel 2017, allegata alla AGG n. 317/2017, approvata all'unanimità.

In particolare, nella fattispecie in esame, si è provveduto a:

- numerare e catalogare le osservazioni in uno schema sintetico (mod. 1) dove sono state evidenziate:
  - il numero di catalogazione della richiesta;
  - il nome del soggetto o dei soggetti richiedenti e la natura giuridica;
  - i dati catastali delle aree a cui si fa riferimento;
  - la data di arrivo;
  - il numero di protocollo;
  - se l'osservazione è pervenuta nei termini;
  - l'esito conclusivo di accoglibilità, così espresso: accoglibile, parzialmente accoglibile, non accolta.
- esaminare contestualmente le osservazioni 4 e 5, similari nella richiesta e relative alla stessa area (parco Hoffmann), per garantire un'equità di trattamento.

I criteri generali adottati sono quelli contenuti nel punto 5 del citato *"vademecum tecnico"*, di seguito riportati per brevità:

*"In via generale sono sempre accoglibili le osservazioni:*

- *di correzione di errori materiali (errori di stampa e di richiamo normativo, errori di trascrizione dallo strumento previgente, ecc.);*
- *di adeguamento a leggi, normative e strumenti di pianificazione sovraordinati;*
- *di miglioramento della leggibilità, della chiarezza interpretativa e dell'efficacia delle norme tecniche di piano;*
- *coerenti con le finalità generali del piano, con il suo apparato normativo, con le norme nazionali e regionali,*

*Non sono accoglibili le richieste:*

- *in contrasto con le finalità generali del piano;*
- *che prevedano incrementi della potenzialità edificatoria, salvo nei casi espressamente previsti dalle leggi nazionali e regionali;*
- *che prevedano un maggior consumo di suolo, fatta salva la possibilità di compensazione e ad eccezione delle varianti finalizzate all'attuazione di opere pubbliche;*
- *che prevedano interventi in aree ad elevata pericolosità geonaturale;*
- *in contrasto con la normativa nazionale o regionale."*

Per ogni osservazione è stata elaborata una scheda (mod.2) che comprende:

- una sintesi della richiesta;
- un'analisi dal punto di vista tecnico e normativo;
- una proposta di controdeduzione, opportunamente motivata.
- un esito conclusivo di accoglibilità.

Le controdeduzioni sono state dettagliatamente motivate e per le proposte accolte sono stati esaminati:

- gli impatti sul contesto ambientale;
- l'impatto o meno sui diritti di terzi;
- l'inesistenza di contrasti con le disposizioni legislative nazionali e regionali.

### SCHEMA SINTETICO RIEPILOGATIVO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

N.	Presentata da	in qualità di	dati catastali (C.T.)	data di arrivo	protocollo	Pervenuta nei termini	Esito di accoglibilità
1	Vittorio Frasconi	proprietario.	Foglio n. 118, particelle n.ri 3102, 3104 e 3105	12/12/2013	51272 del 12/12/2013	✓	✗
2	Clara Masci, Pietro Masci e Moreno Pensi	comproprietari.	Foglio n. 118, particella n. 2854	17/12/2013	51927 del 17/12/2013	✓	✗
3	Massimo Di Mario	responsabile servizio infrastrutture – Area LL.PP. del Comune di Foligno.	Foglio n. 173, particelle n. 1, 1033/p, 1035/p	20/12/2013	52736 del 20/12/2013	✓	✓
4	Gregorio Marinelli	Gestore all'epoca del parco Hoffmann		23/12/2013	52969 del 23/12/2013	✓	✓
5	Luca Amato	gestore parco fluviale.		23/12/2013	52973 del 23/12/2013	✓	✓

#### LEGENDA esito di accoglibilità

✓	Pervenuta nei termini
✗	Pervenuta fuori termine
✓	Accoglibile
✓✗	Parzialmente accoglibile
✗	Non accolta

### SCHEDA OSSERVAZIONE N. 1

Presentata da:	in qualità di:	dati catastali (C.T.)	data di arrivo	protocollo	Termini di arrivo	Esito di accoglibilità
Vittorio Frasconi	proprietario.	Foglio n. 118, particelle n.ri 3102, 3104 e 3105	12/12/2013	51272 del 12/12/2013	✓	✗

#### Sintesi osservazione

Chiede di modificare le NTA del PRG '97, con il fine di consentire nelle aree V/P *“la realizzazione di manufatti (anche di modeste dimensioni), necessari.[...]per la corretta conduzione dei fondi (si pensi al ricovero mezzi ed attrezzature agricole)”*. La richiesta è relativa alla possibilità di realizzare manufatti di dimensioni modeste *“ininfluenti rispetto al tessuto consolidato delle aree circostanti, senza l'applicazione di indici di edificabilità, bensì stabilendo dei massimi in termini di superfici ed altezze (si propone: 20 mq per le prime, 2.50 ml per le seconde).”*

#### Analisi tecnico normativa

**L'articolo 21, comma 2 delle NTA del PRG '97, lettera e**, è stata introdotta con la variante in argomento ed è stata recepita nelle NTA del PRG '97 con l'approvazione della variante parziale *“Modifica parcheggio pubblico in località Carpello”* approvata con DCC. 3 del 05/02/2015. Il suddetto articolo, prevede:

**“2. Le componenti di cui al comma precedente e le relative discipline, fermo restando quanto disposto dal successivo art. 71, sono le seguenti:**

[...]

*e) aree destinate a verde pertinenziale privato (V/P) : in esse sono ammessi i seguenti interventi:*

- rinnovo e sostituzione dei manti erbosi;
- ripristino e/o realizzazione di recinzioni;
- pavimentazioni che non alterino la permeabilità del suolo;
- realizzazione di pergole in legno;
- messa a dimora di essenze vegetali d'alto fusto;
- realizzazione di opere pertinenziali, come definite e nei limiti previsti dalla vigente disciplina regionale.

*Pur non essendo pubbliche (quindi non espropriabili) concorrono con la loro destinazione alla formazione di zone libere che interrompono la pressione edilizia con un notevole ruolo nella riqualificazione urbana.”*

La tipologia di manufatto descritto dal richiedente rientrerebbe in quella prevista dall'**articolo 21 “Opere Pertinenziali – Op”, comma 4 del r.r. 2/2015, lettera b)**:

**“4. Le opere pertinenziali di cui all' articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 124, comma 1, lettere c) e d) del TU sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:**

[...]

*b) le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agrituristiche e servizi;*

[...]”

Non sembrano però ricorrere tutte le condizioni previste dallo stesso **articolo 21, comma 1, lettera d) del citato r.r. 2/2015 (di seguito riportato per brevità)**, relativamente alle distanze dall'edificio principale, ubicato in un altro lotto ed oltre i 30 metri previsti dalla norma:

**“1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:**

[...]

**d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;**

[...]"

Altro aspetto da considerare è quello legato all'ubicazione dell'area, dove si vorrebbe realizzare il manufatto, in **Fascia "B" di pericolosità idraulica**, dove sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 29 delle NTA del PAI<sup>1</sup>. Tra gli altri interventi consentiti nel suddetto articolo 29 si stabilisce che, nelle zone omogenee di tipo "F", di cui al DM 1444/1968) si possono realizzare interventi **"limitatamente alle attrezzature di carattere generale e pubblico"**.

Il manufatto da realizzare andrebbe a ricadere in area V/P "Verde pertinenziale privato" che, in analogia con le scelte operate dal piano regolatore vigente, è classificato, ai sensi dell'articolo 64 delle NTA del PRG '97, come zona omogenea "F" dove, come sopra evidenziato, è possibile in fascia di pericolosità idraulica "B", realizzare solo attrezzature di carattere generale e pubblico.

#### **Proposta di controdeduzione**

Nelle aree per cui viene effettuata la richiesta non ci sono edifici. Il richiedente possiede un fabbricato in un'altra area nelle vicinanze (foglio 118, particella n. 124, CT) che però è ubicato a circa 90 metri lineari dai terreni dove si vorrebbe realizzare l'opera pertinenziale. Non ricorrono pertanto le condizioni di cui all'articolo 21, comma 1, lettera d) del r.r. 2/2015, sopra riportato nella sezione "Analisi tecnico normativa".

Il nuovo fabbricato inoltre andrebbe a ricadere in una zona omogenea "F" dove, in fascia di pericolosità idraulica "B", non si possono realizzare opere diverse dalle attrezzature di carattere generale e pubblico.

#### **Conclusioni**

Si propone quindi di non accogliere l'osservazione formulata.

---

<sup>1</sup> **NTA del PAI**

[...]

#### **Art. 29. La fascia B**

**1** Nella fascia B il P.A.I. persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di invaso della piena di riferimento, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

**2** Nella fascia B, sono ammessi:

a) tutti gli interventi già consentiti nella fascia A di cui all'art.28 anche con aumento di volume e ampliamento e modifica delle destinazioni d'uso;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi sulle infrastrutture sia a rete che puntuale e sulle attrezzature esistenti e relative opere di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, così come definiti dalle normative vigenti, nonché gli interventi di ampliamento e modifica delle destinazioni d'uso.

c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte in sede di autorizzazione;

d) gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. nelle zone omogenee A, B e D (limitatamente al completamento di lotti residui in ambiti totalmente o parzialmente urbanizzati), **nelle zone F (limitatamente alle attrezzature di carattere generale e pubblico) di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**, subordinando l'attuazione delle previsioni alla loro messa in sicurezza.

**3.** Non è richiesto il nulla osta idraulico di cui al regio decreto 523/1904 da parte dell'Autorità idraulica competente relativamente ai soli casi già previsti dal comma 3 dell'articolo 28. In tutti gli altri casi è invece necessario il nulla osta di cui sopra per la verifica delle condizioni idrauliche di seguito esposte.

Gli interventi sono realizzati in condizione di sicurezza idraulica ed in modo da non costituire significativo ostacolo al libero deflusso e /o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso, impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o riduzione delle condizioni di rischio idraulico e coerentemente con la pianificazione degli interventi di protezione civile.



## CARTOGRAFIA OSSERVAZIONE N.1

Foto aerea estratta da google earth

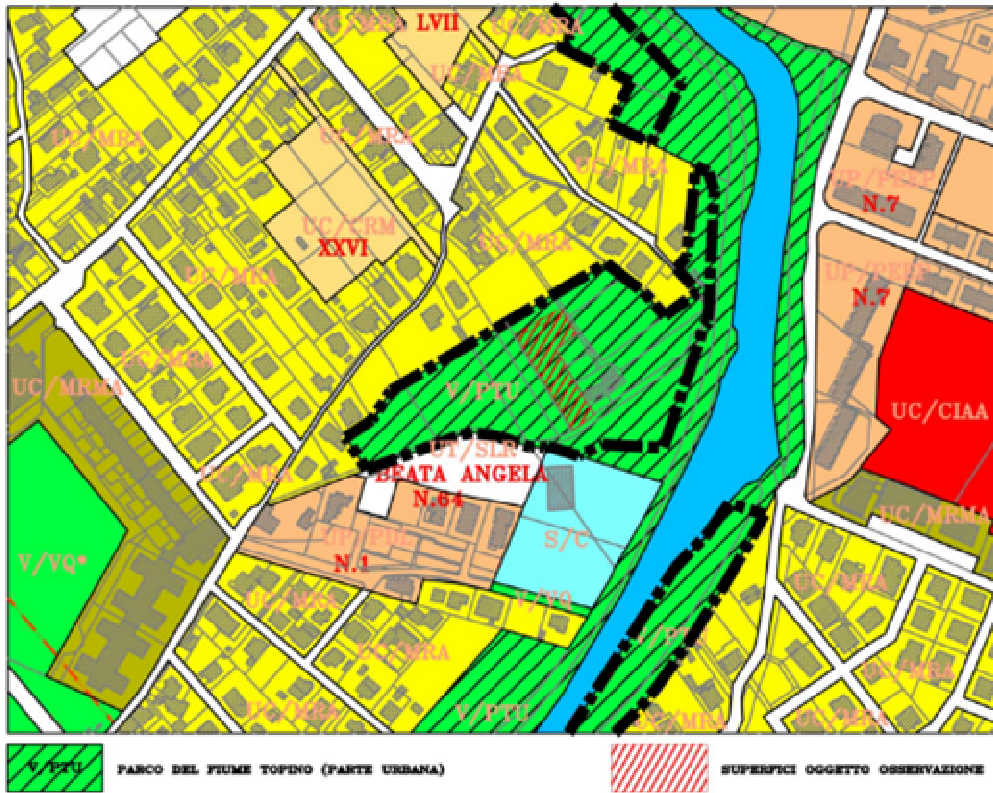


SUPERFICI OGGETTO OSSERVAZIONE

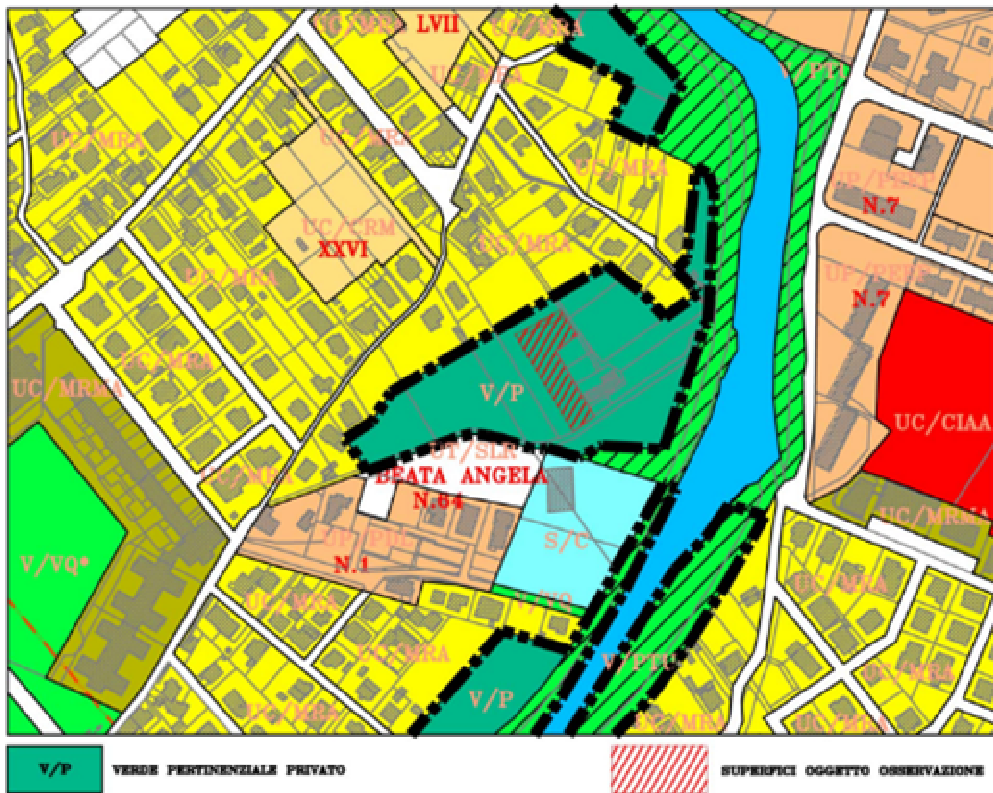


Previsioni del PRG '97 a confronto con le previsioni di

ESTRATTO TAV. 1 - PREVISIONI VIGENTI ELAB. P3  
STRALCIO TAVOLE 1-2-6-7-11-12



ESTRATTO TAV. 2 - PREVISIONI DI VARIANTE ELAB. P3  
STRALCIO TAVOLE 1-2-6-7-11-12



variante

Estratto mappe di pericolosità idraulica del P.A.I.



V/P VERDE PERTINENZIALE PRIVATO

SUPERFICI OGGETTO OSSERVAZIONE

**LEGENDA:**

**FASCE FLUVIALI E ZONE DI RISCHIO DEL RETICOLO SECONDARIO E MINORE**



FASCIA A



FASCIA B



FASCIA C

**SCHEDA OSSERVAZIONE N. 2**

Presentata da:	in qualità di:	dati catastali (C.T.)	data di arrivo	protocollo	Termini di arrivo	Esito di accoglibilità
Clara Masci, Pietro Masci e Moreno Pensi	comproprietari.	Foglio n. 118, particella n. 2854	17/12/2013	51927 del 17/12/2013	✓	✗

**Sintesi osservazione**

Chiedono che alla porzione di terreno censita al CT di Foligno al Foglio 118, particella 2854, venga attribuita dalla variante la stessa classificazione UC/MRA delle particelle limitrofe.

**Analisi tecnico normativa**

Ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 32, comma 10 della l.r. 1/2015 non si possono adottare varianti che aumentino la potenzialità edificatoria del PRG:

***"10. I comuni possono adottare, con le procedure previste ai commi 3, 6, 7, 8 e 9, anche a mezzo di piano attuativo, varianti parziali agli strumenti urbanistici generali approvati in base alla normativa previgente la legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31 (Disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione della L.R. 2 settembre 1974, n. 53, della L.R. 18 aprile 1989, n. 26, della L.R. 17 aprile 1991, n. 6 e della L.R. 10 aprile 1995, n. 28), purché non comportino la riduzione complessiva delle dotazioni territoriali e funzionali e non incrementino la capacità edificatoria dello strumento urbanistico generale vigente. [...]"***

**Proposta di controdeduzione**

Ai sensi della normativa sopra richiamata (art. 32, co. 10. L.r. 1/2015) non è possibile incrementare la capacità edificatoria del Piano Regolatore Generale.

Accogliere la proposta comporterebbe un maggiore consumo di suolo e sarebbe inoltre in contrasto con le finalità generali della variante, che prevede una nuova pianificazione di alcune aree in origine classificate V/PTU dal PRG '97, mantenendo però una destinazione a "verde" di tali spazi così distinta:

- aree V/P "Verde pertinenziale privato", all'interno del perimetro urbano;
- aree EP/AP "Agricolo di pregio", all'esterno del perimetro urbano.

Lo scopo è quello di garantire comunque la conservazione/realizzazione di spazi liberi con una funzione ecologico-ambientale di interruzione del tessuto costruito intorno agli argini del fiume Topino.

**Conclusioni**

Si propone quindi di non accogliere l'osservazione formulata.

## CARTOGRAFIA OSSERVAZIONE N. 2

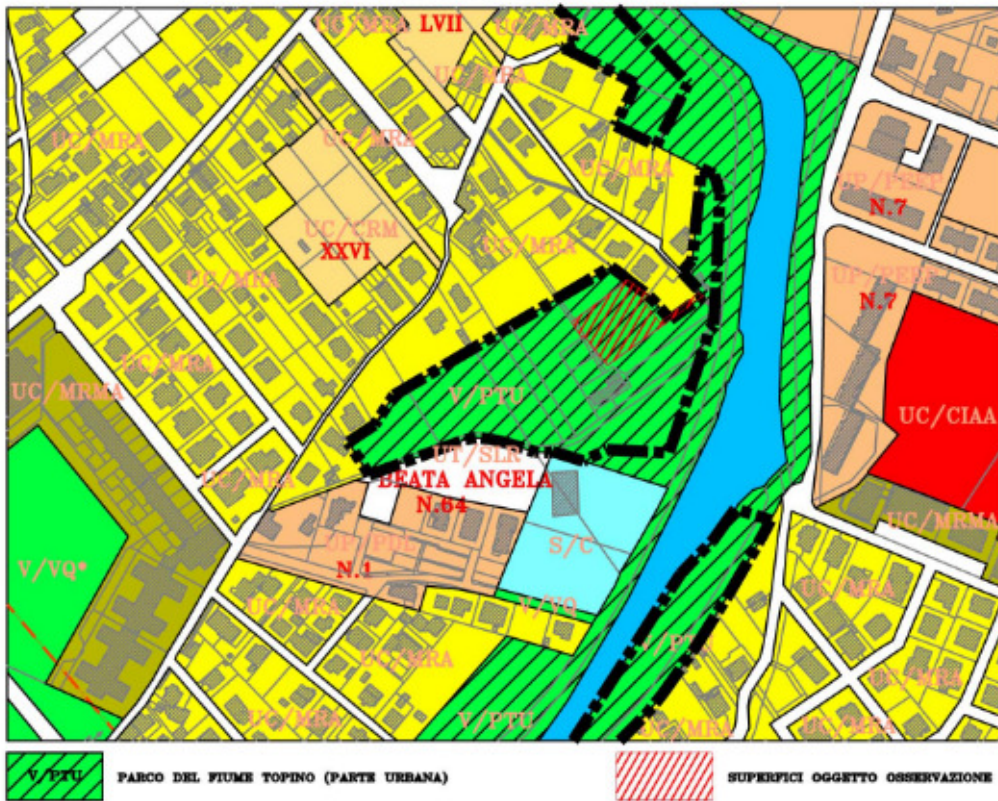
Foto aerea estratta da google earth



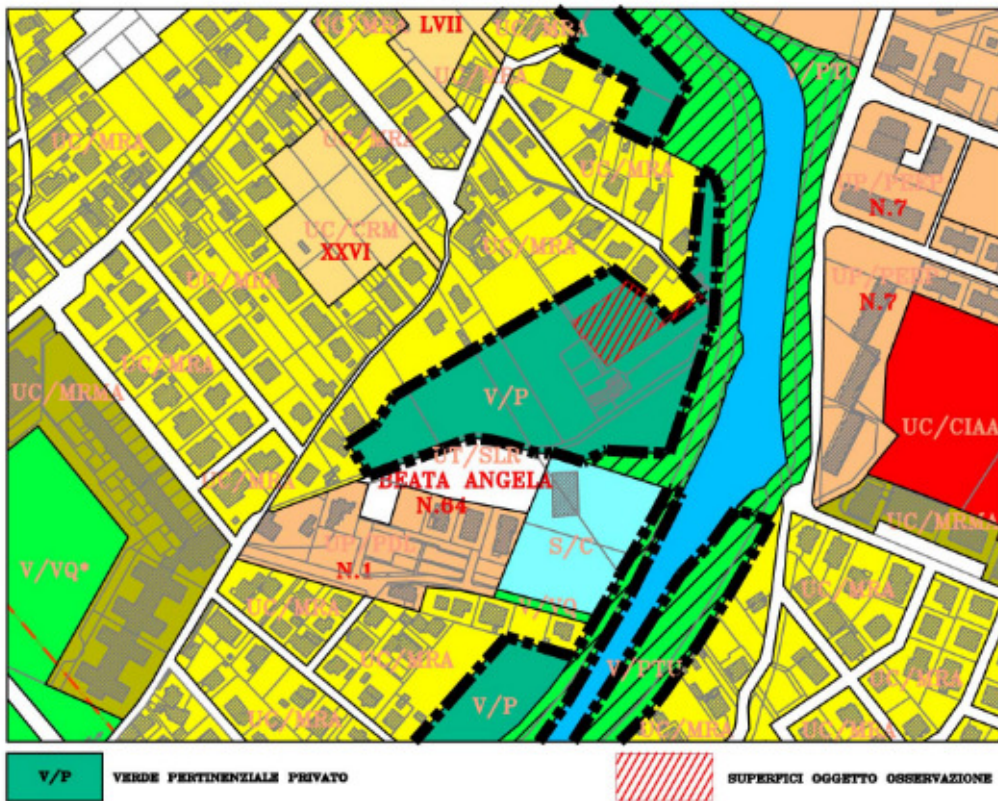
SUPERFICI OGGETTO OSSERVAZIONE

Previsioni del PRG '97 a confronto con le previsioni di variante

ESTRATTO TAV. 1 - PREVISIONI VIGENTI ELAB. P3  
STRALCIO TAVOLE 1-2-6-7-11-12



ESTRATTO TAV. 2 - PREVISIONI DI VARIANTE ELAB. P3  
STRALCIO TAVOLE 1-2-6-7-11-12



Estratto mappe di pericolosità idraulica del P.A.I.



V/P VERDE PERTINENZIALE PRIVATO



SUPERFICI OGGETTO OSSERVAZIONE

**LEGENDA:**

**FASCE FLUVIALI E ZONE DI RISCHIO DEL RETICOLO SECONDARIO E MINORE**



FASCIA A



FASCIA B



FASCIA C



**SCHEDA OSSERVAZIONE N. 3**

Presentata da:	in qualità di:	dati catastali (C.T.)	data di arrivo	protocollo	Termini di arrivo	Esito di accoglibilità
Massimo Di Mario	responsabile servizio infrastrutture – Area LL.PP. del Comune di Foligno.	Foglio n. 173, particelle n. 1, 1033/p, 1035/p	20/12/2013	52736 del 20/12/2013	✓	✓

**Sintesi osservazione**

L'ing. Massimo Di Mario, funzionario del Comune di Foligno, formula due osservazioni relative ad alcune necessità manifestatesi all'epoca della pubblicazione della variante in argomento nelle aree di parcheggio di via Fratelli Bandiera e lungo via dei Mille.

1. La prima riguarda le esigenze relative alla realizzazione dell'intervento denominato "P.U.C. 2 – Foligno c'entro – intervento IP3: collegamento pedonale meccanizzato tra il parcheggio del Plateatico e Palazzo Candiotti" in un'area classificata dal PRG '97 M/P (parcheggi di interscambio o terminali). Tra le opere previste in questo ambito (Largo Giovanni Falcone – Paolo Borsellino) c'era la realizzazione di una palazzina polifunzionale (oggi realizzata) dove potevano essere insediati servizi pubblici afferenti alla mobilità (bagni pubblici, servizi di biglietteria per il trasporto pubblico urbano ed extraurbano, bike-sharing, ecc.). Con il fine di rendere più appetibili per l'utenza i servizi del nuovo sistema di mobilità si richiede "una modifica specifica della destinazione urbanistica riferita all'area suddetta, integrando quella attuale (M/P) con le seguenti:

- Esercizi pubblici – Servizi (PE);
- Piccoli esercizi commerciali (C1)

*Il tutto per una superficie complessiva di circa mq 300.00."*

2. La seconda invece è relativa all'opera pubblica denominata "Intervento 5 – subplotto 2 del Piano Nazionale per le Città" che prevede la realizzazione di una pista ciclabile con un tratto su aree demaniali, lungo via dei Mille, che presentano erroneamente una classificazione UC/MRA, con un indice edificatorio non compatibile con l'uso proprio di tali aree. Altri tratti della pista ciclabile interessano invece delle proprietà private che pertanto dovranno essere espropriate. Richiede quindi le seguenti modifiche:

*"- cancellazione della destinazione d'uso UC/MRA sulle aree demaniali interessate dal progetto approvato con DGC 381 del 31/10/2013;*

*- diritto di esproprio in conformità al progetto approvato con DGC 381 del 31/10/2013;"*

**Analisi tecnico normativa**

Relativamente al **punto 1** della richiesta si evidenzia quanto segue.

L'articolo 18<sup>2</sup> delle NTA del PRG '97 non contempla la possibilità di insediare, nelle aree classificate M/P, attività diverse da quelle strettamente connesse con le funzioni di un parcheggio pubblico.

<sup>2</sup> NTA PRG '97

[...]

"Articolo 18 - Disposizioni particolari in materia di parcheggi e autorimesse

1. Il PRG '97 individua nell'Elaborato P3 le aree destinate a parcheggi pubblici, per il soddisfacimento degli standards relativi alla capacità insediativa delle parti ad attuazione diretta dello spazio urbano (tessuti). Al fine della verifica degli standard urbanistici di legge, la superficie di dette aree, di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, è quella risultante dalle indicazioni degli elaborati del PRG '97.

2. Il PRG '97 prescrive, per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e di ricostruzione la dotazione minima di parcheggi privati, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41/sexis della legge 17/8/42, n. 1150 e successive modificazioni (legge 24/3/89, n. 122). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali e/o con sopraelevazione le quantità di parcheggio devono essere reperite in rapporto alla parte ampliata o sopraelevata.

3. Nei casi di variazione della destinazione d'uso, a fini diversi dalla residenza, devono essere assicurate le quantità minime di parcheggi pubblici previsti dalla successiva Tabella D in relazione alla nuova destinazione ovvero a quella di progetto in caso di NE.

Le aree a parcheggio all'aperto di superficie superiore a mq. 100 saranno realizzate in modo da assicurare la permeabilità del suolo e la dotazione di un albero ogni 100 mq. di parcheggio.

[...]"

Pertanto, come evidenziato nell'osservazione, l'edificio, realizzato con l'intervento IP3 del PUC 2, ha attualmente il solo scopo di offrire servizi pubblici tipici di un punto di interscambio relativo alla mobilità: wc, biglietteria, bike-sharing. La modifica richiesta riguarda l'estensione delle attività

<sup>3</sup> **NTA del PAI**

[...]

**Art. 28 - La fascia A**

1 Nella fascia definita A il P.A.I. persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica, assicurando il libero deflusso della piena di riferimento e il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e favorendo l'evoluzione naturale del fiume.

2 Nella fascia A sono ammessi esclusivamente:

a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;

b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché le opere interne agli edifici, ivi compresi gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare modifica delle destinazioni d'uso senza incremento del carico urbanistico, aumento di volume ma non della superficie di sedime ad eccezione delle opere necessarie per l'abbattimento delle barriere architettoniche e degli adeguamenti impiantistici e tecnologici in adempimento alle norme in materia di sicurezza e risparmio energetico. Gli interventi che comportano almeno una delle seguenti condizioni:

- aumento di volume;
- diversa distribuzione dei volumi esistenti;
- diversa disposizione delle superfici di sedime;
- cambi di destinazione d'uso;
- modifiche delle caratteristiche morfologiche delle aree;

devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza modifica del deflusso della piena, a tal fine è necessario acquisire il nulla osta dell'autorità idraulica competente. Questi interventi non possono comunque prevedere volumetrie al di sotto del livello di campagna;

c) gli interventi di difesa idraulica delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;

d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;

e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi e comunque ricompresi all'interno dell'area di pertinenza della stessa opera pubblica. È consentita altresì la realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi. Tali interventi sono consentiti a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la

pianificazione degli interventi di protezione civile;

f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);

g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;

i) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;

l) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

m) gli interventi di manutenzione idraulica come definiti nell'allegato "Linee guida per l'individuazione e la definizione degli interventi di manutenzione delle opere idrauliche e di mantenimento dell'efficienza idraulica della rete idrografica";

n) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;

o) gli interventi di difesa idraulica così come disciplinati dall'art. 33;

p) l'attività estrattiva nei limiti previsti dall'articolo 34;

q) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purché ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena.

r) gli interventi connessi alla produzione di energia idroelettrica in condizioni tali da non modificare il regime della piena di riferimento.

3 Non è richiesto il nulla osta idraulico di cui al regio decreto 523/1904 da parte dell'Autorità idraulica competente relativamente ai soli casi degli interventi di cui alle lettere: a); b) (con esclusione delle condizioni lì espressamente previste); d); h). In tutti gli altri casi è invece necessario il nulla osta di cui sopra."

[...]

<sup>4</sup> **NTA del PAI**

[...]

**Art 46 Opere pubbliche, di interesse pubblico**

1. All'interno delle fasce fluviali e delle aree a rischio idraulico e/o geomorfologico è consentita la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico purché compatibili con le condizioni di assetto idraulico e/o geomorfologico definite dal PAI e non altrimenti localizzabili; a tale scopo l'autorità proponente indice una Conferenza di servizi con la presenza obbligatoria dell'autorità competente alla gestione del vincolo idraulico e idrogeologico e dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere.

[...]"

consentite in questo contesto, con il fine ultimo di poter modificare la destinazione d'uso dell'opera pubblica a servizio del parcheggio.

L'edificio ricade in fascia "A" di pericolosità idraulica dove sono ammessi:

- gli interventi di cui all'articolo 28 delle NTA del PAI <sup>3</sup>, tra cui anche il cambio di destinazione d'uso di un manufatto;
- la realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi dell'art. 46<sup>4</sup> delle stesse NTA del PAI.

Per quanto riguarda invece il **punto 2** si riscontra che aver classificato come UC/MRA delle aree demaniali è un evidente errore materiale che può essere sempre corretto.

#### **Proposta di controdeduzione**

Relativamente al **punto 1** si ritiene che ci sia una effettiva necessità di consentire all'interno della struttura polifunzionale, realizzata nel parcheggio interscambio di Largo Giovanni Falcone – Paolo Borsellino, l'insediamento di servizi pubblici funzionali alla mobilità ed un punto di ristoro. E' infatti un parcheggio molto frequentato e non ci sono, in prossimità, altre strutture adibite a tali scopi. Si potrebbe introdurre per questa zona la classificazione M/P\*, dove sono consentite anche le seguenti attività di cui all'articolo 12 delle stesse NTA del PRG '97:

- C1: commercio al minuto diffuso (compresi spazi pertinenziali quali magazzini, servizi, etc.)
- PE2: esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)
- PE3: ristoro (bar, ristoranti, etc.).

Per quanto riguarda invece il punto 2, si evidenzia che l'errore di classificazione descritto è emerso durante la progettazione della pista ciclabile prevista nell'Intervento 5, subplotto 2 del Piano Nazionale per le Citta' e che la presente variante costituisce il primo procedimento utile per correggerlo.

#### **Conclusioni**

Si propone pertanto di accogliere le richieste di cui ai punti 1 e 2 dell'osservazione che comporteranno le modifiche di seguito descritte.

#### **Modifiche normative**

Si propone di aggiungere il seguente comma 4 all'articolo 18 delle NTA del PRG '97:

***"4. Nelle aree M/P\* di largo Giovanni Falcone – Paolo Borsellino è consentito anche l'esercizio delle seguenti attività previste dall'articolo 12 delle NTA del PRG '97:***

- 1) ***C1: commercio al minuto diffuso (compresi spazi pertinenziali quali magazzini, servizi. Etc.)***
- 2) ***PE2: esercizi di servizio pubblici (tabacchi, farmacie, etc.)***
- 3) ***PE3: ristoro (bar, ristoranti, etc.)."***

#### **Modifiche cartografiche**

Eliminare dalle zone demaniali della pista ciclabile la classificazione UC/MRA ed individuarle come le altre zone destinate alla viabilità.

### CARTOGRAFIA OSSERVAZIONE N. 3

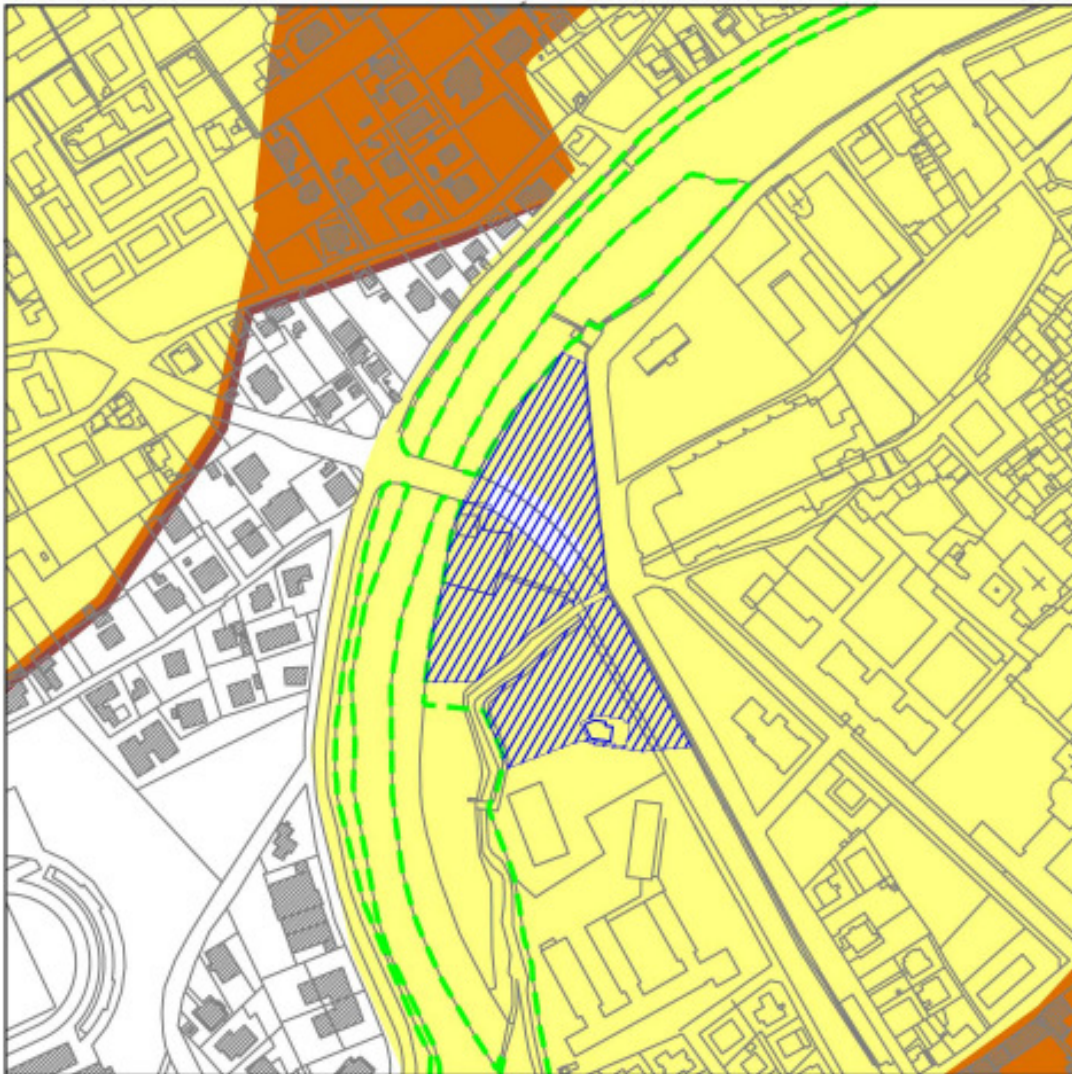
Foto aerea estratta da google earth



SUPERFICI OGGETTO OSSERVAZIONE



**Estratto mappe di pericolosità idraulica del P.A.I.**



**V/P VERDE PERTINENZIALE PRIVATO**



**SUPERFICI OGGETTO OSSERVAZIONE**

**LEGENDA:**

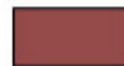
**FASCE FLUVIALI E ZONE DI RISCHIO DEL RETICOLO SECONDARIO E MINORE**



**FASCIA A**



**FASCIA B**



**FASCIA C**

Si esaminano e controdeducono congiuntamente le osservazioni n.ri 4 e 5, relative al parco fluviale Hoffmann che hanno dei contenuti analoghi.

#### SCHEDA OSSERVAZIONE N. 4

Presentata da:	in qualità di:	dati catastali (C.T.)	data di arrivo	protocollo	Termini di arrivo	Esito di accoglibilità
Gregorio Marinelli	Gestore all'epoca del parco Hoffmann		23/12/2013	52969 del 23/12/2013	✓	✓

#### Sintesi osservazione

Con il fine di poter sfruttare al meglio le potenzialità ricettive del parco Hoffmann chiede:

1. un incremento degli spazi coperti destinati all'attività di somministrazione di alimenti e bevande ampliando la struttura esistente;
2. la predisposizione di alcuni chioschi permanenti e/o temporanei;
3. di poter realizzare una copertura acustica e/o delle barriere sonore per il teatro, da integrare con l'installazione di pannelli fotovoltaici;
4. di dedicare l'area attualmente a prato ad attività ludico sportive, ipotizzando la realizzazione di una piscina con relative pertinenze, campi da beach e paintball;
5. di individuare una zona da destinare ad attrezzature per bambini;
6. che il parco sia dotato di strutture idonee all'erogazione di servizi di pubblicità come da concessione;
7. di destinare l'area relativa all'uliveto a campeggio per sole piccole tende, da utilizzare nei periodi di grandi eventi in città.

Allega una planimetria con un'ipotesi distributiva delle opere richieste.

#### SCHEDA OSSERVAZIONE N. 5

Presentata da:	in qualità di:	dati catastali (C.T.)	data di arrivo	protocollo	Termini di arrivo	Esito di accoglibilità
Luca Amato	Gestore all'epoca del parco Hoffmann.		23/12/2013	52973 del 23/12/2013	✓	✓

#### Sintesi osservazione

Si evidenzia che il parco risulta sprovvisto di alcuni servizi tecnologici, attrezzature e pertinenze. Queste carenze ne compromettono la gestione. Allega pertanto tre proposte di inserimento di servizi essenziali che in sintesi prevedono:

1. Bar Ristorante Pizzeria;
2. Teatro – Area Polivalente;
3. Struttura adibita a servizi area sport;
4. Campo Beach Volley;
5. Campo calcio a Cinque;
6. Piscina Olimpionica con: Spiaggia, Idromassaggio, Giochi d'acqua;
7. Piscina Bambini;
8. Percorso Sport – Benessere;
9. Lago Pesca Spinning;
10. Lago Ornamentale;
11. Area gioco in Sabbia;
12. Area relax ombreggiata;
13. Box in legno, Spogliatoi, Docce, WC, Servizi Piscina;
14. Area giochi vari: Bocce, Ping-Pong, Bigliardino.

Sottolinea inoltre che gli interventi proposti risultano fattibili anche dal punto di vista normativo sia per quanto riguarda la pericolosità ed il rischio idraulico che dal punto di vista paesaggistico.

## **Analisi tecnico normativa**

Le osservazioni sono relative al parco fluviale Hoffmann, classificato dal PRG '97 come "V/PTU – Parco del fiume Topino – parte urbana". La disciplina è stabilita dall'articolo 21 delle NTA PRG '97, lettera a) del comma 2 e seguenti.

**"NTA PRG '97 - Articolo 21 - Disciplina delle componenti del sistema del verde che assolvono agli standard di legge**

[...]

**2.** Le componenti di cui al comma precedente e le relative discipline, fermo restando quanto disposto dal successivo art. 71, sono le seguenti:

a) Parco del Topino - parte urbana (V/PTU), Parco Archeologico (V/PARCH), Parco dell'aeroporto (V/PAER) : la sistemazione di ciascun parco sarà oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo che quantificherà la consistenza dei manufatti di servizio, delle aree da espropriare e di quelle da assoggettare a particolari usi;

[...]

**3.** Nelle aree di cui al presente articolo, in attesa della utilizzazione prevista, sono ammesse le attuali utilizzazioni purché poste in essere legittimamente; sono vietati i depositi di auto di qualsiasi tipo, le discariche pubbliche e qualsiasi attività industriale, commerciale, artigianale, le stazioni di servizio e di rifornimento carburanti, le stazioni di lavaggio automatico di auto, l'attività estrattiva.

**4.** Gli impianti esistenti possono essere oggetto di interventi finalizzati alla migliore fruibilità anche in assenza di un progetto unitario che sarà invece obbligatorio nel caso di una globale ristrutturazione; in entrambi i casi dovranno essere rispettate le percentuali di cui alla precedente lettera d).

**5.** Gli edifici esistenti nelle aree destinate a V/PTU e V/P possono essere oggetto di interventi finalizzati al mantenimento dell'efficienza dell'immobile e delle sue componenti senza incremento della consistenza o del carico urbanistico. Fermo restando il disposto dei precedenti commi 3 e 4 sono ammesse le categorie di intervento MO, MS, OI, RC, RE1."

Ai fine del PAI l'area oggetto delle due osservazioni ricadono:

- in fascia di pericolosità idraulica "A" per una piccolissima parte, in prossimità della sponda del fiume;
- in fascia di pericolosità idraulica "B" per la restante parte.

Dal punto di vista idraulico gli interventi proposti risultano fattibili. Infatti l'articolo 28<sup>5</sup>, comma 2, lettera e) del P.A.I. consente di realizzare: "...attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi. Tali interventi sono consentiti a condizione che ... non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile..."

Sono inoltre riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 46<sup>6</sup> "Opere pubbliche, di interesse pubblico" delle stesse NTA del PAI, che ne consente la realizzazione alle condizioni contenute nello stesso articolo.

Gli stessi interventi risultano fattibili anche dal punto di vista paesaggistico secondo quanto stabilito dall'art. 39, comma 4, lettera a), punto 3 del PTCP che di seguito si riporta per brevità:

"Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

[...]

Art. 39 - Ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 (Art. 146)

[...]

**4.** Ambiti fluviali (lettera c), comma 1, art. 146 D. Lgs. 490/99 e D.G.R. 22.09.95 n. 7131)

[...]

a) Aree di interesse paesaggistico - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Tali aree sono definite nel Repertorio alla scala 1:25.000 e dai tematismi contenuti nel CD ROM a scala di acquisizione 1:10.000.

In tali aree, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nell'art. 36:

"[...]3) salvo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 48 L.R. 27/2000 - PUT è vietata ogni forma di edificazione all'esterno dei centri abitati a distanza inferiore ai 100 metri dalle rive dei laghi e dalle

<sup>5</sup> Vedi nota 3

<sup>6</sup> Vedi nota 4



sponde dei corsi d'acqua. Il PRG, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico e tenuto conto della tutela degli aspetti naturalistico-ambientali nonché delle caratteristiche morfologiche dell'area interessata può ridurre tale distanza fino a 30 m.

(Il presente punto è immediatamente prevalente ai sensi dell'art. 14 lett. e) L.R. 28/95). All'interno dei centri abitati definiti dal PRG la fascia di inedificabilità è di 30 m. Il PRG, sulla base di specifiche indagini di valutazione del rischio idraulico, geologico, delle caratteristiche morfologiche dell'area, nonché degli aspetti naturalistici ambientali per le zone omogenee B), e per quelle omogenee C), D), F) D.l. 1444/68 dotate di Piano Attuativo adottato alla data di entrata in vigore del presente PTCP, può ridurre la distanza di inedificabilità di 30 metri dalle sponde dei fiumi, fermo restando il divieto di edificabilità per una fascia di 10 metri dalle stesse sponde. Il PRG detta, sulla base delle verifiche di cui sopra e con le limitazioni da esse eventualmente imposte, la relativa disciplina.”

#### **Proposta di controdeduzione**

Valutato che dal punto di vista normativo ampliare le attività consentite del parco Hoffmann risulta fattibile, si potrebbero accogliere le osservazioni 4 e 5 con il fine di dotare la zona di tutte le attrezzature necessarie per migliorarne la fruizione, la qualità dei servizi, l'attività di gestione, nel rispetto della tutela ambientale che l'ambito richiede e della vivibilità delle aree circostanti.

#### **Conclusioni**

Si ritengono pertanto accoglibili le osservazioni individuate con i numeri 4 e 5 che comporteranno le seguenti modifiche:

##### **Modifica cartografica:**

perimetrazione dell'area relativa al parco Hoffmann.

##### **Modifiche normative:**

##### **1 - le seguenti modifiche alle NTA del PRG '97:**

##### **- Art. 21, comma 2, lettera a):**

“2. Le componenti di cui al comma precedente e le relative discipline, fermo restando quanto disposto dal successivo art. 71, sono le seguenti:

**a) Parco del Topino – parte urbana (V/PTU), Parco Archeologico (V/PARCH), Parco dell'aeroporto (V/PAER): la sistemazione di ciascun parco sarà oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo che quantificherà la consistenza dei manufatti di servizio, delle aree da espropriare e di quelle da assoggettare per particolari usi. **La sistemazione del parco Hoffmann è subordinata all'approvazione di un progetto, dove si preveda:****

**- la sistemazione complessiva di tutta l'area;**

**- un accurato studio paesaggistico, dove i manufatti esistenti o di nuova realizzazione siano integrati in un progetto di riqualificazione del verde esteso a tutto l'ambito del parco;”**

**a-bis) Per gli edifici esistenti all'interno del parco Hoffmann sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: MO, MS, OI, RC, RE. All'interno del parco Hoffmann sono altresì consentiti:**

**- un incremento degli spazi coperti già esistenti per attività di ristoro e di servizio fino ad un massimo di 500 mq di S.u.c.;**

**- l'insediamento di attrezzature per l'attività sportiva all'aperto, purchè sia garantita una sistemazione a verde di almeno un 70% della superficie del parco;**

**- l'installazione di impianti per il risparmio energetico (pannelli solari, fotovoltaici etc.), opportunamente integrati nelle strutture esistenti o di nuova realizzazione;**

[...]”

## CARTOGRAFIA OSSERVAZIONI N. 4 E 5

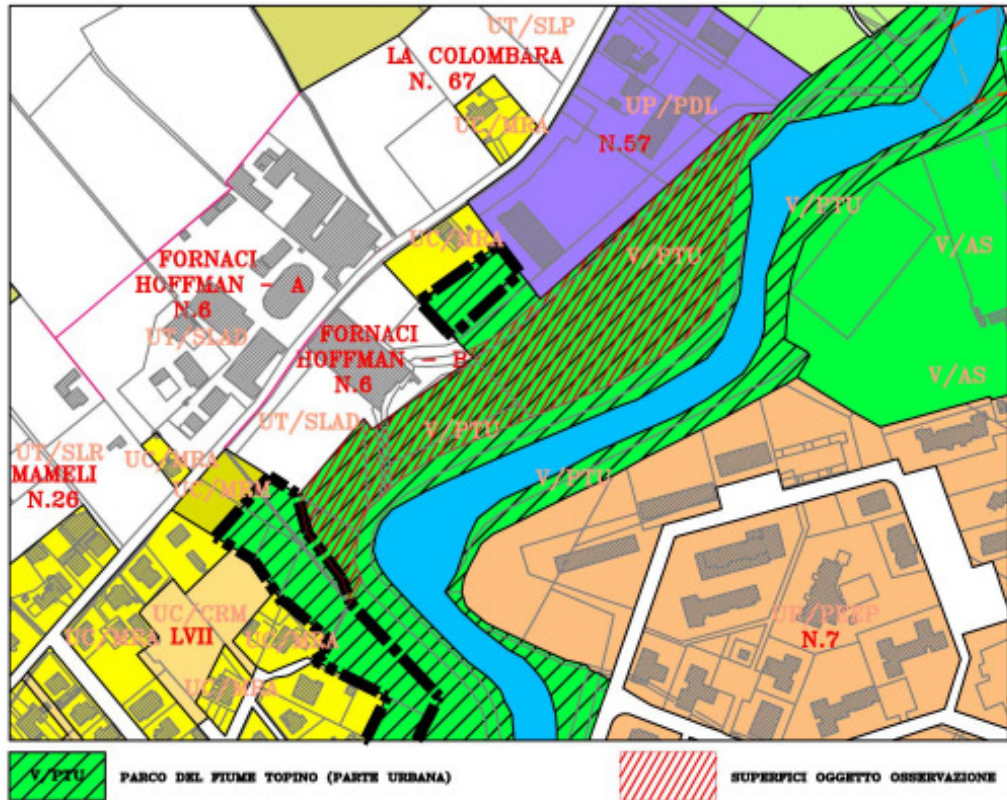
Foto aerea estratta da google earth



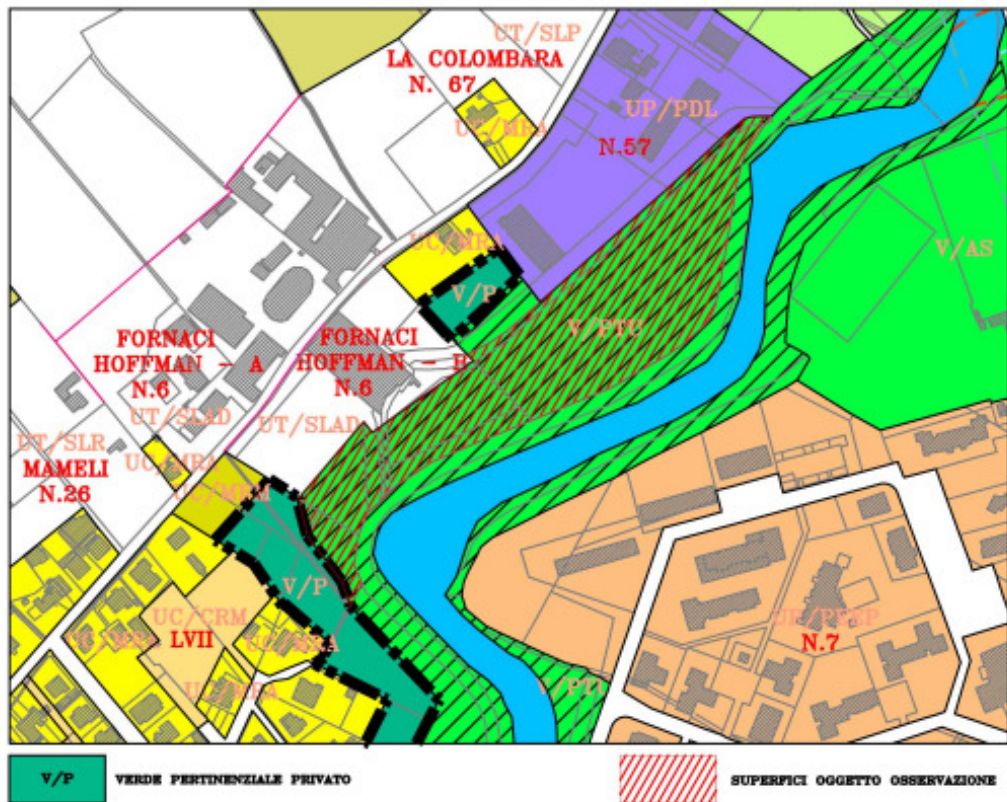
SUPERFICI OGGETTO OSSERVAZIONE

Previsioni del PRG '97 a confronto con le previsioni di

ESTRATTO TAV. 1 - PREVISIONI VIGENTI ELAB. P3  
STRALCIO TAVOLE 1-2-6-7-11-12

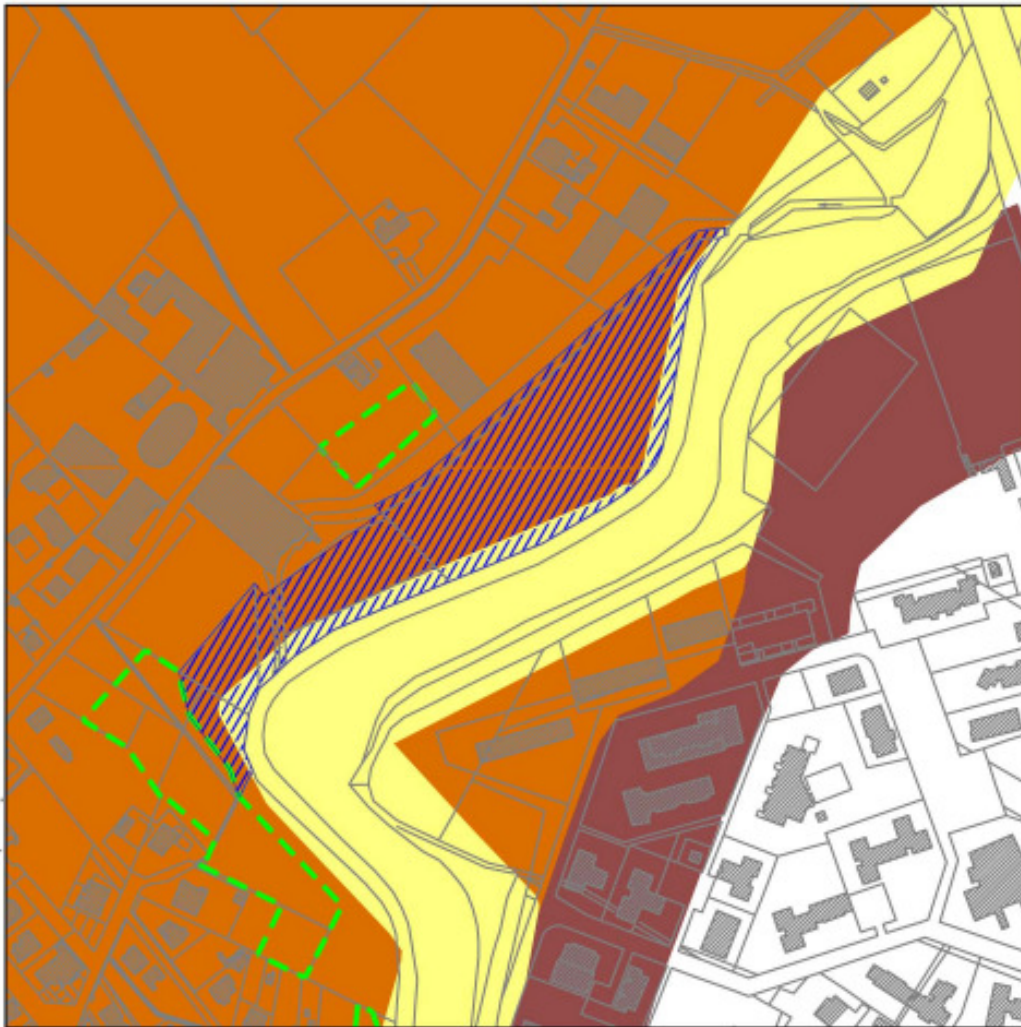


ESTRATTO TAV. 2 - PREVISIONI DI VARIANTE ELAB. P3  
STRALCIO TAVOLE 1-2-6-7-11-12



variante

Estratto mappe di pericolosità idraulica del P.A.I.



**LEGENDA:**

**FASCE FLUVIALI E ZONE DI RISCHIO DEL RETICOLO SECONDARIO E MINORE**

