



Comune di Acquasparta

Regione Umbria - Provincia di Terni

Corso Umberto I - Acquasparta - CAP 05021 - Tel. 0744-944811 - Fax 0744-944420

Codice Fiscale 80005310554 - cod. ISTAT: 055001; e-mail: urbanistica@comune.acquasparta.tr.it -

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA

ai sensi dell'art. 32 della L.R. 28 gennaio 2015 n. 1

Ufficio Edilizia Urbanistica

dott. FABIO FRAIOLI architetto
(Responsabile del Procedimento)

Gruppo di Progettazione (RTP)

dott. MIRO VIRILI architetto
dott. Sandro Trastulli geologo
dott. P. Carcascio geologo
dott. F. Listanti geologo

ALLEGATO **A03**

RELAZIONE SULLE PRESCRIZIONI della D.D. n. 6027 del 18/06/2021 APPENDICE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ArtT. 109-110 del Regolamento Regionale. n. 2/2015



RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI

Studio tecnico associato Sandro Trastulli e Miro Virili architetto

✉ via Aldo Bartocci 14/C; email: sandro.trastulli@studiotrastulli.it; miro.virili@gmail.com;

☎ tel. n. 0744 286860 fax n. 0744 227693 – cell. Virili M. 335 541586;



COMUNE DI ACQUASPARTA
Corso Umberto I – 05021 Acquasparta (TR)

VARIANTE PARZIALE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE
PARTE STRUTTURALE (E OPERATIVA)

RELAZIONE SULLE PRESCRIZIONI DELLA
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

n. 6027 del 18/06/2021

AVENTE PER OGGETTO: Comune di Acquasparta - Variante parziale al PRG parte Strutturale e parte Operativa ai sensi dell'art. 32 della L.R. 1/2015, adottata con Delibera di C.C. n. 24 del 27.06.2020. Parere regionale.

P R E M E S S A

Con la determina in oggetto si è conclusa con esito positivo la richiesta di parere, ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L. R. 1/2015, sulla proposta di Variante parziale al PRG parte Strutturale, adottata dal comune di Acquasparta con delibera di C.C. n. 24 del 27/06/2020.

La Regione dell'Umbria si è espressa esclusivamente sulle modifiche apportate al PRG parte Strutturale ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R. 1/2015, con la presente relazione abbiamo preso atto del parere e verificato la coerenza del PRG parte strutturale e in via subordinata la parte operativa, con le prescrizioni riportate nella determina e delle verifiche richieste.

Di seguito abbiamo relazionato in modo dettagliato l'avvenuta ottemperanza alle prescrizioni contenute nella stessa D.D. n. 6027/2021 della Regione (in colore azzurro le nostre considerazioni in nero il testo originale).

Con l'atto n. **6027 del 18/06/2021** il Dirigente ha determinato:

1. di dare atto che per la presente Variante al PRG parte Strutturale proposta dal Comune di Acquasparta, adottata con Deliberazione del consiglio Comunale n° 24 del 27.06.2020 denominata "*Variante parziale al vigente PRG parte Strutturale*" ai sensi dell'art. 32 comma 4 della L.R. 1/2015, è possibile ricorrere alla procedura prevista dalla legge n. 1/2015, al comma 3 dell'art. 32 senza ricorrere alla Conferenza Istituzionale;
2. di specificare che la presente Determinazione viene adottata in virtù di quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 29 della L.R. 1/2015 in merito ai contenuti della presente variante al PRG, unicamente per la parte strutturale.
3. di esprimere parere favorevole alla Variante proposta dal Comune di Acquasparta, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 27.06.2020 a condizione che sia assicurato il rispetto di quanto di seguito specificato:

a) prescrizioni contenute nel parere favorevole del Servizio Geologico della Regione:

- venga esclusa la porzione dell'area relativa alla Variante n. 110 in Località Casigliano e destinata all'edificabilità, in quanto ricadente in zona di attenzione per instabilità di versante della Carta delle MOPS;
- venga modificata la Tavola S9 "Individuazione varianti inventario frane e situazioni di rischio" con i perimetri delle frane del Progetto IFFI riportati nelle tavole geomorfologiche G2 aggiornate con integrazione volontaria del Comune di Acquasparta con PEC n. 68328 del 05.04.2019;

Tali prescrizioni sono state già introdotte negli elaborati di Piano, sia nella parte strutturale che operativa (vedi elaborati grafici).

b) dovrà essere verificato:

- le modifiche relative alle individuazioni di insediamenti esistenti residenziali dovranno essere verificate in conformità dell'art. 94 del R.R. 2/2015 ai sensi del quale sono tali "le parti del territorio totalmente o parzialmente insediate per almeno il settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie previste nel PRG". Quelle che non dovessero rispettare la norma dovranno essere ricondotte alla originaria zona del PRG vigente;

Gli insediamenti esistenti residenziali sono già classificati e individuati dal PRG parte strutturale vigente all'interno degli ambiti urbani (ex macroarea) nelle seguenti macrozone:

- 1) Insediamento consolidato prevalentemente residenziale con valenza storico culturale e sua fascia di rispetto disciplinato dall'art. 10 delle NTA (Elaborato S1) e individuati nelle tavole S5 (Carta dei contenuti urbanistici e UDP) , S7 (Carta dei contenuti urbanistici e territoriali) e S8 (Centri storici).
- 2) Insediamento consolidato prevalentemente residenziale di origine moderna disciplinato dall'art. 11 delle NTA (Elaborato S1) e individuati nelle tavole S5 (Carta dei contenuti urbanistici e UDP) e S7 (Carta dei contenuti urbanistici e territoriali);

Le varianti al PRG parte strutturale sono varianti parziali che hanno interessato solo elementi puntuali che sostanzialmente non hanno intaccato le previsioni degli ambiti urbani e comunque come dichiarato e verificato sono inferiori al 10% in più o in meno rispetto agli ambiti stessi. Inoltre escludendo da tale verifica gli insediamenti di cui all'art. 10 (assimilabili alle zone omogenee A del Decreto 1444/1968) tale verifica potrebbe essere applicata solo agli insediamenti di cui all'art. 11 (In parte assimilabili alle zone omogenee B del Decreto 1444/1968). Ma anche in questo caso non può essere verificata in modo matematico (verifica con calcolo numerico) la condizione in quanto l'art. 11 demanda al PRG parte operativa l'applicazione degli indici massimi previsti e quindi la definizioni delle potenzialità edificatorie. La condizione nel PRG parte strutturale è comunque rispettata in quanto le nuove previsioni di macrozone 2 (SM1 r.r. n. 2/2015 e zona B d.m. 1444/1968) ricadono all'interno degli ambiti urbani dove i tessuti urbani di questo tipo rispettano ampiamente tale prescrizione e pertanto la verifica puntuale è stata eseguita rispetto alle previsioni della parte operativa e riferita alle sole varianti residenziali che hanno individuato nuove situazioni insediative di tipo OD (Zone di Trasformazione B2 o B3 assimilabili zone omogenee di tipo B del d.m. 1444/1968). In ogni caso in ottemperanza alla prescrizione abbiamo aggiunto il seguente comma all'at. 11 delle NTA parte strutturale:

comma 4. «Fermo restando le attuali previsioni, le nuove varianti al PRG Parte Operativa che comportano modifiche relative alle individuazioni di insediamenti esistenti residenziali dovranno essere verificate in conformità dell'art. 94 del R.R.

2/2015 ai sensi del quale sono tali *“le parti del territorio totalmente o parzialmente insediate per almeno il settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie previste nel PRG”.*»

Abbiamo quindi eseguito la verifica relativamente alle sole varianti residenziali che hanno determinato la individuazione di nuove previsioni edificatorie tenendo conto delle previsioni della parte operativa (vedi tabella allegata in appendice), secondo i seguenti criteri:

- 1) La verifica è stata eseguita non rispetto al lotto di previsione ma rispetto all'ambito urbano di cui fa parte in quanto l'articolo 94 non parla di zone omogenee o di lotto ma di *“le parti del territorio totalmente o parzialmente insediate”* pertanto la previsione di un lotto libero di una zona B2 o B3 è stata verificata rispetto all'ambito urbano di cui fa parte e rispetto al complesso delle situazioni insediative assimilabili e adiacenti ovvero all'interno dell'isolato.
- 2) La verifica del settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie previste nel PRG è stata verificata sulla base della capacità edificatoria assegnata detraendo la capacità esistente.
- 3) Nelle zone B1 le NTA prescrivono la conservazione della capacità esistente pertanto in queste parti del territorio sono già totalmente insediate (100%) e la verifica del requisito è assoluta senza necessità di calcolo, e con tale percentuale entrano nelle verifiche degli altri lotti di completamento e trasformazione (B2 e B3);
- 4) Le zone Bv (Verde privato, non prevedono edificazione e quindi anche in questo caso la verifica del requisito è assoluta senza necessità di calcolo.

Tra le diverse varianti parziali adottate abbiamo quindi selezionato quelle che prevedono nuove zone B1, B2, B3 e Bv e tra queste abbiamo verificato le varianti che hanno determinato nuove previsioni edificatorie residenziali di tipo B2 o B3 (vedi Tabella allegata).

Dalla verifica è emerso che in alcuni casi (quando la variante non è all'interno di un isolato o di un aggregato più vasto) il parametro non risulterebbe perfettamente rispettato in quanto l'indice di 0,35 non permette di raggiungere quel settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie. I casi individuati (vedi tabella) sono stati i seguenti:

- Scheda 22) Palmerini Edda, variante adottata come zona B2;
- Scheda 39) Morichetti Graziella, variante adottata come zona B2;
- Scheda 43) Paris Claudio e altri, variante adottata come zona B2 (N.B. presa d'atto di una lottizzazione chiusa e collaudata);
- Scheda 110) Comune di Acquasparta, variante adottata come zona B2(N.B. presa d'atto di una lottizzazione chiusa e collaudata);;

In casi questi casi, al fine di adeguarsi alla prescrizione, non è stato necessario eliminare la previsione, ma abbiamo semplicemente modificato la tipologia di zona in modo che con indici più bassi fosse consentito il rispetto della norma e precisamente:

- Scheda 22) Palmerini Edda, variante modificata come zona B3;
- Scheda 39) Morichetti Graziella, variante modificata come zona B3(*);
- Scheda 43) Paris Claudio e altri, variante modificata come zona B2(*) (N.B. presa d'atto di una lottizzazione chiusa e collaudata);
- Scheda 110) Comune di Acquasparta, variante modificata come zona B3 (N.B. presa d'atto di una lottizzazione chiusa e collaudata);

Per quanto riguarda la scheda 43 Abbiamo individuato al Zona come B3(*) già prevista nelle NTA del PRG PO riconducendo il tutto al settanta per cento in termini di utilizzo delle potenzialità edificatorie.

Nel Secondo caso la scheda 110 abbiamo introdotto all'art. 18 delle NTA una comma 4 con una disciplina più restrittiva sulla capacità edificatoria nelle NTA individuando la Zona in oggetto come B 2(*):

comma 4. «Per i lotti già edificati individuati come zone B2(*) di Completamento, che hanno utilizzato la capacità edificatoria non si applica l'indice Iuf di cui al comma 1 ma è consentito un ampliamento della Superficie Utile Coperta pari al 20% della S.U.C. esistente».

- il rispetto del Regolamento Regionale 2/2015 in merito alle situazioni insediative e alle dotazioni territoriali e funzionali minime per le diverse tipologie di insediamento, con particolare riferimento alle modifiche apportate;

Premesso che il PRG parte strutturale già rispetta le dotazione territoriali e funzionali minime vigenti al momento della sua approvazione e partendo dal fatto che la variante è in riduzione complessiva del consumo di suolo e della capacità edificatoria pertanto le varianti alle diverse tipologie di insediamento, non terminano variazioni alle dotazioni territoriali e funzionali minime vigenti e quindi la variante rispetta tale prescrizione.

Nello specifico delle situazioni abbiamo adeguato il comma 2 dell'art. 5 delle NTA del PRG strutturale con la seguente definizione:

Comma 2. SITUAZIONI INSEDIATIVE. «Le situazioni insediative si densi art. 7 comma 1 lett. "p" L.R. n. 1/2015, sono gli insediamenti caratterizzati da trasformazioni territoriali e tessuti insediativi per i quali il PRG definisce l'insieme delle caratteristiche di gestione e le modalità di intervento. Essi costituiscono una porzione di Ambito, costituita da forme di insediamento esistente e da aree agricole, in continuità con l'insediamento esistente, utilizzabili per nuovi insediamenti (art. 21 comma 2 lett. g della L.R. 1/2015). La situazione insediativa comprende una o più destinazioni di zona tra loro compatibili secondo le caratteristiche e le tipologie definite dalle norme regolamentari di cui all'art. 89 e ss. del Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2».

c) prescrizioni urbanistiche:

- dovranno essere rispettate le indicazioni riportate nei pareri delle certificazioni AFOR;

Tali prescrizioni sono state già state introdotte negli elaborati di Piano, sia nella parte strutturale che operativa (vedi elaborati grafici).

In applicazione della prescrizione considerando che molte zone boscate nell'attuale PRG vigente interferiscono e si sovrappongono agli ambiti nelle tavole del PRG parte strutturale abbiamo eliminato la trasparenza dei retino in modo che sono risultate evidenti le sole zone boscate già vigenti rispetto ad altre discipline di zona e nel PRG parte operativa abbiamo indicato all'interno degli ambiti le zone boscate aggiungendo nelle NTA un articolo 51bis che rimanda alla specifica normativa del PRG parte strutturale e alla L.r. n. 1/2015:

ART. 51BIS AREE BOScate SA9

1. Le zone SA9 sono aree boscate perimetrale nel PRG parte strutturale che ricadono all'intorno degli urbani disciplinati dalle presenti NTA.
2. Tali aree boscate sono state riportate nelle tavola 1bis e nelle specifiche tavole di variante (tav. 1-8) in tali aree indipendentemente dalla disciplina di zona si applicano la disciplina dell'art. 31 (Aree boschive) delle NTA del PRG parte strutturale e della 85 (aree boscate) della l.r. n. 1/2015.
3. Per tali are come disciplinato nell'art. 31 comma 4 delle NTA del PRG PS la fascia di rispetto è ridotta a 5 metri.

- per lo spazio rurale la disciplina applicabile è unicamente quella prevista dalla L.R. n. 1/2015 e dal R.R. 2/2015;

Tale prescrizione implica:

- 1) Nella parte strutturale la cancellazione dalle NTA del PRG di tutta la disciplina non conforme o diversa sullo spazio rurale e la sostituzioni con le norme sullo spazio rurale della L.R. n. 1/2015.
- 2) Nella parte operativa nelle NTA del PRG sono già state eliminate di ogni riferimento allo spazio rurale anche in applicazione al principio di cui all'art. 20 comma 6 della l.r. n. 1/2015. N.B. il PRG, parte strutturale e parte operativa, non possono contenere normative edilizie di competenza del regolamento comunale per l'attività edilizia di cui all' articolo 111, comma 7 . Pertanto già rispettano la prescrizione in quanto le zone agricole e lo spazio rurale non sono disciplinate;
- 3) Nella parte operativa in applicazione del principio di cui sopra gli elaborati grafici non possono contenere prescrizioni e zoning già contenute nella parte strutturale. N.B. In applicazione di tale prescrizione abbiamo eliminato qualsiasi zoning al di fuori dagli ambiti urbani pertanto la prescrizione è stata rispettata.

4. di stabilire che l'atto del consiglio comunale di approvazione della variante dovrà riportare tutte le prescrizioni contenute nel presente atto e recare espressa dichiarazione del Responsabile del procedimento di avvenuta ottemperanza per ciascuna delle stesse, anche ai fini della successiva pubblicazione dell'atto, da cui dipende l'efficacia del piano;

5. di specificare che - fermo restando quanto previsto dagli art. 2 commi 5 e 6, 243, commi 5 e 6, nonché all'art. 271 comma 3, della Legge Regionale 1/2015 - la pubblicazione da parte della Regione degli atti del PRG approvato dal Comune non presuppone la verifica degli adempimenti compiuti dai Comune conseguenti al presente provvedimento, in quanto l'approvazione del PRG parte strutturale ai sensi dell'art. 30 comma 1 è di competenza del Comune. Di conseguenza resta integro il potere della Regione, nell'ambito delle procedure degli artt. 252 e 253 della L.R. 1/2015, anche a seguito di specifiche istanze e segnalazioni, di provvedere ad applicare quanto previsto dall'art. 266, commi 4 e 5, della legge regionale 1/2015.

6. di specificare che i documenti ed elaborati tecnici e amministrativi che costituiscono la variante, trasmessi dal Comune di Acquasparta, in formato elettronico sono conservati presso l'archivio digitale della regione;

In conclusione con la presente relazione abbiamo dimostrato in modo dettagliato l'avvenuta ottemperanza alle prescrizioni contenute nella D.D. n. 6027/2021 della Regione

Si allega in appendice:

Tabella della verifica di cui alla lettera b).

Acquasparta li 07/08/2021

Dott. Miro Virili architetto

Il R.P.

dott, Fabio Fraioli architetto

TABELLA VERIFICA ART. 94 COMMA DEL R.R. N. 2 DEL 21/02/2015

DATI GENERALI E INDIVIDUAZIONE								PRG PARTE OPERATIVA		VERIFICA					NOTE E APPUNTI	
N.	RICHIEDENTE	Data	prot.	Frazione Località	Dati catastali	Tavola PRG STR	Tavola PRG OPR	Destinazione Prg Vigente	Destinazione Proposta	Superficie mq	Indice mq/mq	SUC max mq	SUC esistente mq	%	Verifica art. 94 del R.R. 2/2015	N.
7	FIDATI GRAZIANO	14/12/2015	11872	Firenzuola Vocabolo dell'Ara	Foglio 26: mapp. 153-154-740-742-744	S7	07	Bosco	B1	3665	0	0	1500	100,00	CONDIZIONE VERIFICATA	7
10	LEZZERINI ALESSANDRO - FOGLIERI ROBERTA - FERRANTINI SILVANO - VITALI STEFANIA	09/03/2016	2564	Acquasparta Via Enrico de Nicola	Foglio 39: mapp. 391-392-393	S7	02	B1	B2 B1	3574 400	0,35 0	1250,9 0	765 230	79,54	Trasformazione da zona B1 a Zona B2 CONDIZIONE VERIFICATA con calcolo esteso a tutta la parte di territorio (macrozona 2) oggetto della variante	10
11	MACCHIARULO TERESA	22/04/2016 09/02/2017	4037 1336	Rosaro Via della Torre	Foglio 7: mapp. 160-161-162-167	S7	07	B1	E3	2915	0	0	0		Trasformazione in zona agricola non trattandosi di Zona di Completamento VERIFICA NON NECESSARIA	11
12	DURASTANTI DANIELA - DURASTANTI MARIA LUISA - GRESPI MARIA BEATRICE	30/07/2016	7491	ACQUASPARTA Via C. Battisti	Foglio 31: mapp. 143	S7	01	F1	B2	610	0,35	213,5	?	?	CONDIZIONE VERIFICATA , in quanto il piccolo lotto B2 si trova all'interno di una parte territorio (isolato B1) completamente saturo	12
21	D'AIUTO WILMA	30/12/2016	13212	ACQUASPARTA Viale Roma	Foglio 41 mapp.121 (31sub11)	S7	01/02	F1	B1	2846	0				CONDIZIONE VERIFICATA	21
22	PALMERINI EDDA	30/12/2016	13213	PORTARIA Strada del Cerro	Foglio 64: mapp.28-240-269-270-336	S7	04	E3	B3	3815	0,17	648,55	531	81,87	CONDIZIONE VERIFICATA (Individuando la zona come zone B3 al posto della B2 adottata)	22
29	PETASECCA DONATI ALESSANDRA REGNO FEDERICO	24/10/2017	9735	ACQUASPARTA I Pucci	Foglio 39: mapp. 249-381-530	S7	03	comparto R.U.01	B1*	8187	30%(*)	620	616,8	(*)	CONDIZIONE VERIFICATA (La norma prevede la possibilità di edificare solo il 30% della SUC esistente)	29
31	FABRIZI GABRIELLA PACIOCCONI MAURIZIO	21/02/2018	2096	ACQUASPARTA Lo. Nocicchio	Foglio 31 Num. 647	S7	01	verde privato B3	C	10718	0				Trattasi di modifica urbanistica da Zona B3 e Verde Privato in ZONA C DI ESPANSIONE VERIFICA NON NECESSARIA	31
32	SERAFINI ELISA BRUTTI FRANCESCO	06/03/2018	2520	ACQUASPARTA Viale Roma	Foglio 41 Num. 130	S7	01	F1	B1	2846	0				CONDIZIONE VERIFICATA	32
36	BARTOLUCCI MARIA GABRIELA	07/04/2018	3597	ACQUASPARTA Via Padre Cherubino	Foglio 31 Num. 882	S7	01	Zona B1	B4	6415	0				CONDIZIONE VERIFICATA con calcolo esteso a tutta la parte di territorio (macrozona) oggetto della variante	36
39	MORICETTI GRAZIELLA	27/04/2018	4282	CASTELDELMONTE Centro	Foglio 34 Num. 253	S7	08	Zona F7	Zona B3(*)	981	0,17	166,77	80	47,97	CONDIZIONE VERIFICATA - (Individuando la zona come zone B3(*) al posto delle B2 adottata in quanto è assimilabile a una zona di traspromazione ai sensi dell'art. 102 R.R. 2/2021)	39
43	PARIS CLAUDIO - ITRIA SERGIO - FORMICA NAZZARENO - SALICE MARTA	05/10/2018	9651	ACQUASPARTA	Foglio 31 Num. 698, 699, 706 e 707	S7	01	Zona Cr	Zona B2(*)	5675	0,35	1986,25	980	49,34	CONDIZIONE VERIFICATA - (Individuando la zona come zone B2(*) al posto delle B2 adottata in quanto è in quanto la norma consente un massimo del 20 % rispetto alla SUC attuale)	43

DATI GENERALI E INDIVIDUAZIONE								PRG PARTE OPERATIVA		VERIFICA					NOTE E APPUNTI	
N.	RICHIEDENTE	Data	prot.	Frazione Località	Dati catastali	Tavola PRG STR	Tavola PRG OPR	Destinazione Prg Vigente	Destinazione Proposta						Descrizione sintetica degli elementi essenziali del parere Per approfondimenti vedi schede dettagliate	N.
107	COMUNE DI ACQUASPARTA	05/06/2018	-	ACQUASPARTA Via Roma	Foglio 41: part. 813, 814, 815, 975, 977	S7	1	B1	B1 - Viabilità e PK		0,35	0			Conservazione dei volumi esistenti Condizione verificata	107
110	COMUNE DI ACQUASPARTA	05/09/2018	-	CASIGLIANO	Foglio 8 Part. 282, 283, 130, 131, 196, 215, 236, 265, 1341 35, 242, 243, 199, 19325 6, 198, 288, 254, 285253, 204, 250, 200, 259 e 258	S7	5	CR	Zona B1 e B3 - Zona F6 - Viabilità	5497	0	2239,77	1716	76,62	CONDIZIONE VERIFICATA (Individuando le zone come zone B3 al posto delle B2 come in adozione)	110
111	COMUNE DI ACQUASPARTA	05/09/2018	-	ACQUASPARTA Strada Nuova di Configni	Foglio 31 Part. 728, 837, 924, 925, 926, 927, 928, 929 e 930	S7	1	CR	Zona B1 - Viabilità - Bv		0				Conservazione dei volumi esistenti Condizione verificata	111



RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO TRA PROFESSIONISTI

Studio tecnico associato Sandro Trastulli e Miro Virili architetto

✉ via Aldo Bartocci 14/C; email: sandro.trastulli@studiotrastulli.it; miro.virili@gmail.com ☎ 0744 286860 / 335 5415865

dott. M. Virili architetto - dott. S. Trastulli geologo - dott. P. Carcascio geologo - dott. F. Listanti geologo