



COMUNE DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica

**VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE PRG'97
RIGUARDANTE LA RIPIANIFICAZIONE DI UN'AREA INTERESSATA DA
VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO DECADUTO, RIGUARDANTE
IL TRATTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA FRANCO
SANTOCCHIA E VIA VITTORIO ALFIERI**

ESAME DELL'OSSERVAZIONE PRESENTATA IN FASE DI PUBBLICAZIONE
DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 18/02/2025
RELATIVA ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE

RELAZIONE CON LA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
(l.r. 1/2015, art. 28, comma 7)

febbraio 2026

Oggetto della variante

La variante parziale al PRG'97 in argomento, proposta per le ragioni più dettagliatamente espresse nelle successive motivazioni, riguarda una nuova definizione planimetrica di un'area, in loc. Sant'Eraclio classificata nel vigente PRG'97 come viabilità locale.

Tale area è identificata al Catasto Terreni al foglio 214 particella 2909, allo stato attuale:

- l'area individuata con la particella 2909 è di proprietà Evarisia Camilli, Luca Giacinti.

Stato di attuazione del procedimento

La variante in argomento è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 18/02/2025.

L'avviso di deposito degli atti e documenti relativi alla variante adottata è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 17 del 22/04/2025. La scadenza dei termini per le osservazioni era prevista il 21/06/2025, per le repliche il 01/07/2025.

Nei tempi previsti dalla procedura è stata presentata un'osservazione; non è pervenuta nessuna replica.

Criteri generali adottati per l'esame dell'osservazione

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 l'osservazione 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.

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:

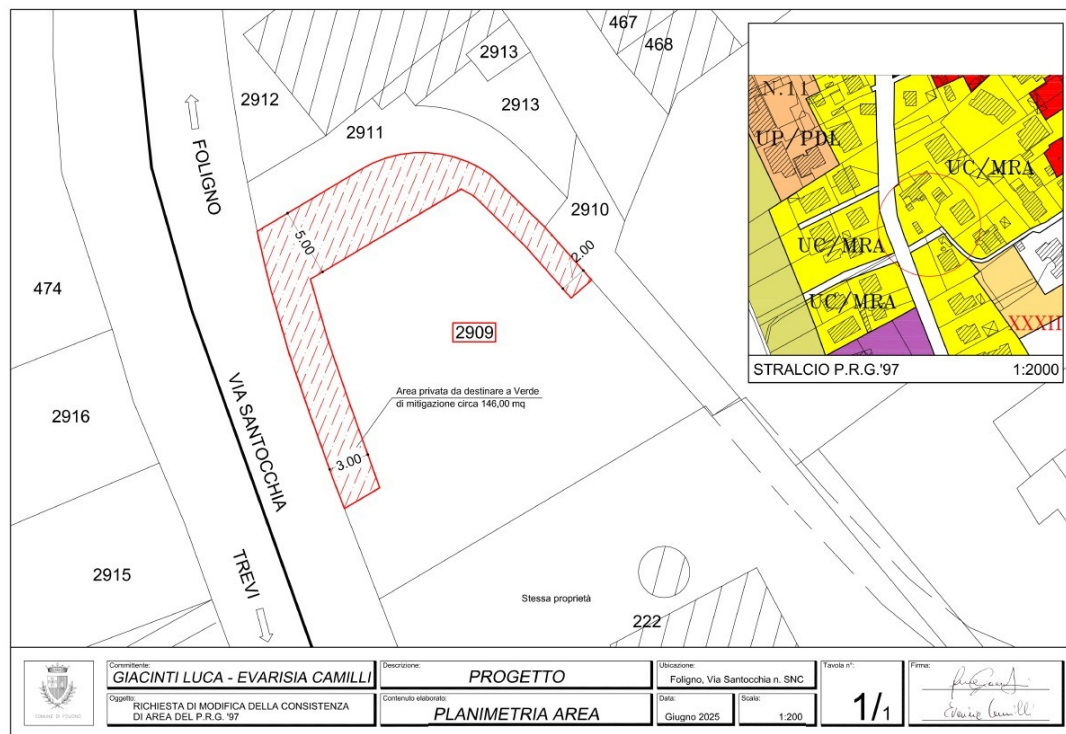
- gli impatti sul contesto ambientale;
- l'impatto o meno sui diritti di terzi;
- l'inesistenza di contrasti con le disposizioni legislative nazionali e regionali.

SCHEMA SINTETICO OSSERVAZIONE PERVENUTA

N.	Presentata da	in qualità di	dati catastali (C.T.)	data di arrivo (ricezione)	protocollo	Pervenuta nei termini	Esito di accoglibilità
1	Luca Giacinti	proprietario	Foglio 214 Particella 2909	09/06/2025	48911 del 09-06-2025	✓	✓

Sintesi osservazione

Chiede di poter redistribuire il terreno corrispondente alla viabilità pubblica prevista (vincolo preordinato all'esproprio decaduto) dal PRG'97 prevedendo un area pertinenziale di tipo privato, destinata a verde di mitigazione, nel rispetto delle capacità edificatorie attuali, da utilizzare nella restante area di proprietà dello scrivente come si evince dall'elaborato grafico allegato alla presente osservazione e sotto riportato.



Analisi tecnico normativa

L'articolo 21 comma 2 delle NTA del PRG'97 riguarda le aree destinate a verde pertinenziale privato (sigla V/P).

Proposta di controdeduzione

In considerazione del fatto che la viabilità di collegamento, prevista ma non attuata dal PRG'97, non risulta più avere valenza tecnica (come da parere del Dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Servizi Scolastici del 10/06/2022), la variante al PRG'97 in oggetto adottata prevede la trasformazione della del suddetto tratto da viabilità urbana locale a verde pertinenziale privato (sigla V/P), per una superficie complessiva di 145 mq..

L'osservazione presentata prevede di confermare la tipologia della previsione (V/P) e la sua quantificazione (mq. 145, ma propone di posizionarla lungo il confine di proprietà, e non nell'area interessata dall'ipotetico tracciato stradale, in quanto contigua a lotto edificabile della stessa proprietà.

Esaminato il caso di specie, si ritiene che l'osservazione possa essere presa in considerazione in quanto, come si evince dalle elaborazioni grafiche riguardanti il tema in questione, lo spostamento della previsione di verde pertinenziale, a ridosso di Via Santocchia, potrebbe consentire la creazione di una fascia di mitigazione che favorisce il lotto, migliorandone il comfort delle residenze presenti e/o prevedibili.

Nel contempo, l'accorpamento delle superfici della medesima proprietà, precedentemente interrotte dalla previsione stradale e dal relativo vincolo, potrebbe consentire di attuare le previsioni edificatorie nel rispetto delle distanze legali, garantendo al contempo un assetto morfologico più coerente con il contesto circostante; la possibilità di interessare l'area precedentemente destinata alla viabilità potrebbe permettere una progettazione di un eventuale edificio più organica e funzionale, ottimizzando i distacchi e i rapporti di copertura all'interno del lotto.

Conclusioni

Alla luce delle valutazioni sopra esposte, si propone di accogliere l'osservazione formulata.

L'accoglimento comporterà la necessaria modifica della cartografia relativa alla proposta di variante parziale al PRG'97 di che trattasi, procedendo alla diversa perimetrazione e localizzazione dell'area a verde pertinenziale privato (V/P).

Tale modifica dovrà comunque mantenere invariata la dotazione quantitativa di 145 mq, ridistribuendola lungo il margine del lotto in fregio a Via Santocchia con funzione di mitigazione ambientale. La nuova configurazione planimetrica, finalizzata a una più razionale edificazione del lotto e all'ottimizzazione degli spazi pertinenziali, è individuata nell'elaborato grafico allegato (*Tavola U - [...] proposta di variante a seguito delle controdeduzioni*), che diviene parte integrante della presente proposta di controdeduzioni, unita alla presente per agevolare la valutazione della proposta di accoglimento.



Calcolo analitico dell'area proposta come verde pertinenziale privato (V/P)
 $(6+7+21+14+35+26+5+9+1+6+5+5+5) = \text{mq. 145}$

LEGENDA esito di accoglibilità

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

IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE
 COORDINAMENTO PROGETTAZIONE URBANISTICA
 geom. Luca Piersanti

*documento originale sottoscritto con firma digitale
 ai sensi dell'articolo 24 del D.Lgs. n. 82/2005*

La Dirigente
 Area Governo del Territorio
 Arch. Anna Conti

*documento originale sottoscritto con firma digitale
 ai sensi dell'articolo 24 del D.Lgs. n. 82/2005*

