



.COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

.AREA TECNICA

26^{ma} VARIANTE PARZIALE ALLA PARTE OPERATIVA DEL PRG AI SENSI DEL COMMA 5 DELL'ART. 32 DELLA L.R. 1/2015 IN ASSENZA DI CONSUMO DI SUOLO_ APPROVAZIONE ESAME OSSERVAZIONE.

Documento istruttorio:

“ preso atto che:

- Il Comune di Torgiano è attualmente dotato del Piano Regolatore Generale (PRG), Parte Strutturale e Parte Operativa approvati rispettivamente con DCC n. 2/2023 (adeguato alla L.R.1/2015) e DCC n. 34/2003;
- La Parte Operativa del PRG dalla sua approvazione è stato oggetto di numerose varianti puntuali e generalizzate volte sia a meri aggiornamenti normativi, sia ad adeguamenti dettati da sopravvenute esigenze di riassetto e riqualificazione del territorio;
- la presente variante parziale riguardante specifiche e puntuali ambiti, sarà approvata nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi fissati dalla Parte Strutturale del PRG approvato;
- presupposto per l'accoglimento della singola variante è quello di non modificare il bilancio urbanistico del PRG, non incrementare il consumo di suolo né incrementare la potenzialità edificatoria del lotto o dell'ambito di intervento;
- L'esame della singola osservazione viene effettuata, come le varianti già adottate , previa valutazione del contesto allargato al fine di tutelare sia il corretto assetto urbanistico dell'ambito di intervento sia i diritti edificatori attribuiti alle singole proprietà, nel caso non vi sia un riscontro positivo anche per uno solo di detti aspetti, l'osservazione non potrà essere accolta;

Ribadito che la variante adottata risponde ai seguenti principi:

- il PRG, nella sua Parte Operativa, deve essere uno strumento di pianificazione “dinamico”, aggiornato periodicamente sulla scorta delle istanze che provengono dai cittadini e dagli operatori economici del territorio;
- ogni singola variante non deve comportare incremento del potenziale edificatorio della zonizzazione né consumo di suolo e deve rispettare le destinazioni d'uso prevalenti nel comparto di riferimento;

Atteso che:

- le modifiche introdotte in adozione fanno riferimento a:
 - eliminazione e riduzione di aree edificabili: la finalità, in linea con i principi della L.R. 1/2015, è il contenimento del consumo del suolo e la riduzione del carico urbanistico, assecondando anche le esigenze di alcuni proprietari di aree edificabili che hanno manifestato il disinteresse ad utilizzare le volumetrie consentite dal PRG; su tali basi viene previsto il declassamento di alcune aree, da edificabili in zone prive di edificabilità (VP, VR o Bp).
 - ripermetrazione e/o diversa classificazione di zone edificabili: le modifiche introdotte riguardano la ri-



.COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

.AREA TECNICA

perimetrazione di aree edificabili al fine di consentire un migliore utilizzo delle SUC già ammesse, la realizzazione di opere pertinenziali a servizio degli edifici esistenti, senza incremento delle volumetrie/SUC ammissibili;

Evidenziato che la variante:

- è motivata dal prevalente interesse pubblico volto a delineare un corretto ed ordinato assetto urbanistico degli ambiti di completamento;
- è stata adottata nel rispetto dei diritti edificatori di terzi salvaguardando la piena attuazione delle vigenti previsioni di piano;
- **Accertato che:**
- le modifiche proposte, come già specificato, attengono esclusivamente alla Parte Operativa del PRG, pertanto la procedura da utilizzare per l'approvazione della variante, di esclusiva competenza del Consiglio Comunale, è quella indicata all'art. 32, comma 5, della LR 1/15;
- la variante proposta:
 - rispetta in pieno l'impianto del PRG strutturale e le sue previsioni;
 - non incrementa la capacità edificatoria prevista dal PRG, né la capacità insediativa in genere;
 - rispetta le quantità minime per dotazioni territoriali e standards urbanistici;
 - è conforme alla vincolistica sovraordinata;

Elenco delle modifiche già adottate :

1) al foglio n. 25 part. 544, 546 attualmente destinazione urbanistica "DB" zone industriali artigianali e commerciali esistenti e di completamento diventino "Vp" Verde pertinenziale motivata dalla volontà da tempo manifestata di non attuare tale previsione;

PRG Parte Operativa ante opera



PRG Parte Operativa post opera





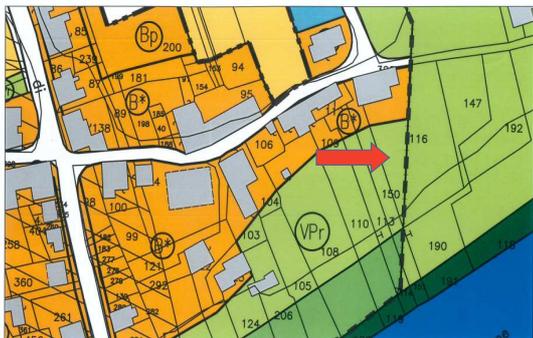
.COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

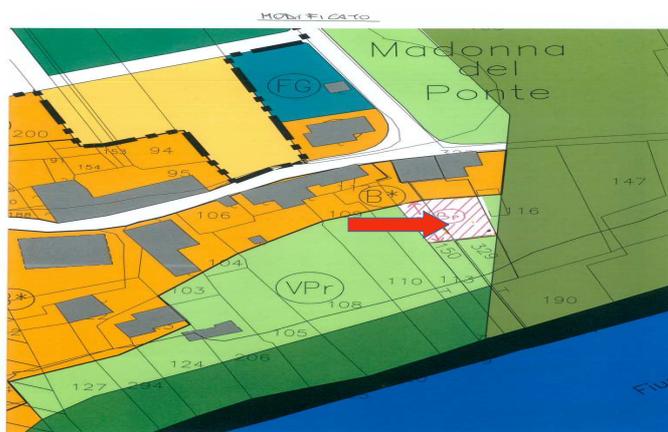
.AREA TECNICA

- 2) al foglio n. 25 part. 150-329 attualmente destinazione urbanistica "Vpr" Verde pertinenziale diventi "Bp" aree contigue all'edificato che sono funzionali all'utilizzo del volume delle zone "B" motivata dalla necessità di realizzare un'opera pertinenziale a coronamento dell'ampliamento concesso.

PRG Parte Operativa ante opera



PRG Parte Operativa post opera

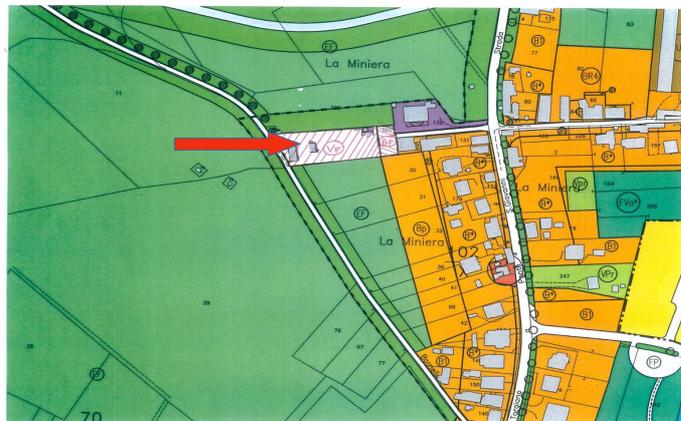


- 3) al foglio n. 21 part. 94-119-196-556-551-552-553-554-549 attualmente con destinazione urbanistica "DB" zone industriali artigianali e commerciali esistenti e di completamento diventino "Vp" Verde pertinenziale e "Bp" a completamento della zona motivata dalla non necessità di espansione ne di vendita della stessa e allo stesso tempo di usufruire di un area di completamento pertinenziale residenziale a servizio all'abitazione esistente.

PRG Parte Operativa ante opera



PRG Parte Operativa post opera





.COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

.AREA TECNICA

4) al foglio n. 6 part. 936 attualmente con destinazione urbanistica “EF” aree agricole degli insediamenti abitativi (“TRr” ambiti agricoli utilizzabili per i nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale nella PRGPS) diventino “Vp” Verde pertinenziale motivata dalla posizione marginale e dalla limitata superficie utilizzabile di fatto solo al servizio dell’abitazione attualmente esistente.

PRG Parte Operativa ante opera

PRG Parte Operativa post opera

MODIFICATO



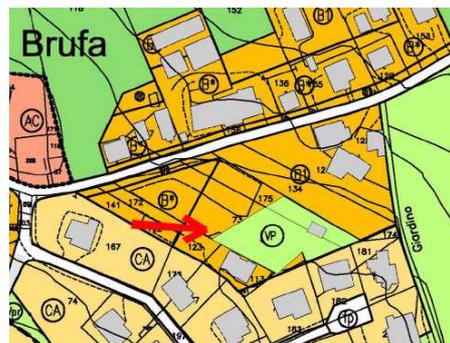
Dato atto che :

- Con DCC n. 2 del 30/01/2024 è stata adottata ai sensi del comma 1 art. 31 della L.R. 1/2015 la variante in oggetto e pubblica al BUR Umbria n. 8 del 13/02/2024;
- Lo sportello competente della ASL 1 ha espresso “parere favorevole” igienico sanitario, pervenuto ai nostri Uffici in data 20/02/2024 prot. 2171;
- Entro i termini di legge, ridotti della metà nel caso specifico come previsto comma 5 dell’ art. 32 L.R. 1/2015, i cittadini hanno presentato le 5 osservazioni sotto riportate:

1) Prot. n. 2127 del 19/02/2024, il terreno cui al foglio n. 10 part. 505 e 647 attualmente con destinazione urbanistica “B1” aree di completamento estensive diventi “Vp” Verde pertinenziale, richiesta motivata dalla posizione interclusa rispetto ai lotti già edificati e dal desiderio di creare una corte ineditata al fabbricato di proprietà.

• PRG Parte Operativa ante opera

PRG Parte Operativa post opera



COMUNE DI TORGIANO - Corso Vittorio Emanuele II n. 25 – 06089 Torgiano (PG) - P.IVA 00383940541



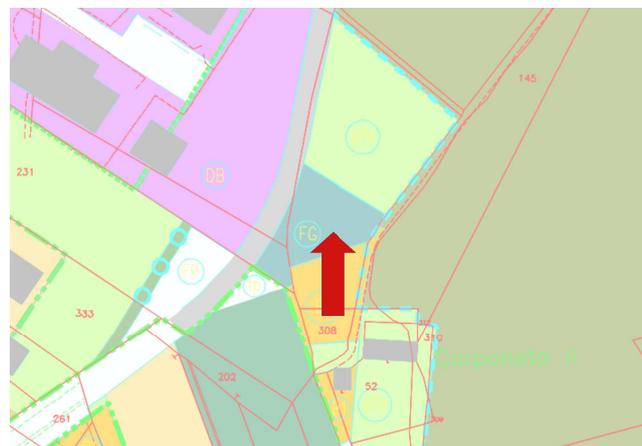
.COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

.AREA TECNICA

2) Prot. n. 2335 del 26/02/2024 terreni cui al foglio n. 25 part. 145, 146 e 308, si chiede la correzione cartografica relativa alla DCC n. 20/2002 e la traslazione dell'area classificata come "BI" verso la zona FG.

- PRG Parte Operativa ante opera



3) Prot. n. 3033 del 12/03/2024 terreni cui al foglio n. 33 part. 272/parte 191/parte 193/parte, si chiede lo spostamento di pari superficie DB all'interno della particella 953/parte individuata nel PRG parte strutturale come RUP e la restante zona RUP particella 956/parte come Bp a servizio dell'abitazione esistente ed allo stesso tempo le particelle attualmente DB diventino VR.

- PRG Parte Operativa ante opera

PRG Parte Operativa post opera





.COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

.AREA TECNICA

4) Prot. n. 3120 del 12/03/2024 terreni cui al foglio n. 28 part. 971 972 973 707 2346 2347, si chiede che la zona C3 disciplinata dall'art. 24 bis delle NTA PRG Parte Operativa diventi interamente zona "VP" conseguentemente disciplinata dall'art. 34 quinquies delle stesse NTA PRG Parte Operativa.

PRG Parte Operativa ante opera

PRG Parte Operativa post opera



5) Prot. n. 3149 del 13/03/2024 terreni cui al foglio n. 28 part. 322 324 532 1398 1399 si chiede che la zona CRu6 art. 24 quinquies delle NTA PRG Parte Operativa approvata con la 24° variante al PRG parte Operativa venga riportata alla destinazione urbanistica ante variante.

PRG Parte Operativa ante opera

PRG Parte Operativa post opera





.COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

.AREA TECNICA

L'Ufficio esprime le proprie valutazioni tecniche sulle 5 osservazioni pervenute entro i termini di legge:

Osservazione n. 1 Prot. n. 2127 del 19/02/2024 al foglio n. 10 part. 505 e 647 "ACCOLTA", in quanto perfettamente in linea con i principi della variante e nel caso specifico riguardante una rinuncia al volume urbanistico assegnato dal PRG, richiesta ancor più accoglibile in quanto operante in un contesto (zona B di completamento) altamente edificato; il risultato sarà quindi un minore carico urbanistico sull'area e la previsione di un'area verde in luogo di un lotto edificato.

La potenzialità edificatoria oggetto di variante sarà ai sensi dell'art. 5 delle NTA P.O. acquisita nella disponibilità del comune che potrà ricollocarla in idonea area di "atterraggio" in conformità ai procedimenti di variante al PRG disciplinati dalla L.R. 1/2015.

Osservazione n. 2 Prot. n. 2335 del 26/02/2024 al foglio n. 25 part. 145, 146 e 308 "NON E' ACCOLTA" in quanto i riferimenti alla DCC n. 20/2002 non sono pertinenti con i presupposti della suddetta variante; si riscontra inoltre che la richiesta interessa indirettamente anche aree edificabili non in proprietà, vedasi particelle 52-231 nonché parte della viabilità di accesso quindi l'accoglimento andrebbe a rettificare parzialmente ed in maniera non congrua e non completa l'assetto urbanistico dell'ambito.

La traslazione della zona B richiesta andrebbe anche a modificare il comparto "FG" previsto sin dalla adozione del piano e per mantenerne la sua attuale estensione occorrerebbe intervenire anche sul contiguo VPR, non da ultimo tutte le suddette richieste varianti ed in particolare la traslazione della zona "B" interferiscono con la previsione della infrastruttura viaria, previsione strategica di elevato interesse pubblico che si ritiene debba essere tutelata in attesa nella definizione precisa e puntuale del suo tracciato.

Si ritiene che la richiesta di revisione dell'assetto dell'area sia pertinente alla luce anche della vetustà del PRG Operativo, ma tale valutazione non può che essere effettuata allargando la visione alle proprietà contigue in un contesto più esteso e perciò all'interno di una variante al PRG di più ampio respiro senza le limitazioni della presente.

Per le motivazioni addotte si ritiene che l'osservazione n. 2 non sia congruente con le specifiche della 26° variante parziale adottata con DCC n.2 del 30/01/2023.

Osservazione n. 3 Prot. n. 3033 del 12/03/2024 al foglio n. 33 part. 272/parte 191/parte 193/parte "PARZIALMENTE ACCOLTA" l'osservazione prevede la traslazione di parte della superficie DB in proprietà e la previsione di una zona BP pertinenziale senza potenzialità edificatoria al di sopra del lotto edificato (abitazione).

Non si riscontrano incrementi di volume, né ulteriore consumo di suolo alla luce della piena rispondenza della richiesta con la previsione del PRG Parte strutturale vigente; si ritiene inoltre che il nuovo assetto sia pienamente



.COMUNE DI TORGIANO

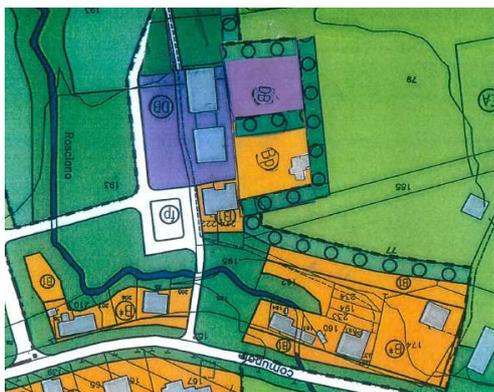
Provincia di Perugia

.AREA TECNICA

congruente con la necessità di ridisegnare l'impianto infrastrutturale dell'area da effettuare con la prossima variante operativa generale, con riferimento in particolare alle previsioni in materia di viabilità e parcheggi pubblici.

L'accoglimento parziale è dovuto alla necessità, in continuità con le attuali previsioni urbanistiche, di dare continuità alla barriera ecologica.

PRG Parte Operativa post osservazione



Osservazione n. 4 Prot. n. 3120 del 12/03/2024 al foglio n. 28 part. 971 972 973 707 2346 2347 "PARZIALMENTE ACCOLTA" la richiesta di classificare la zona "C3" con eliminazione dell'articolo 24 bis delle NTA PRG Parte Operativo introdotto con la 24° variante, come zona "VPr" normata dall'articolo 34 quinquies delle NTA PRG Parte Operativo vigente viene accolta in quanto comporta di fatto una riduzione del volume urbanistico assegnato successivamente alla approvazione del PRG con specifica e puntuale variante.

L'accoglimento della richiesta di fatto consentirà il solo recupero del volume autorizzato esistente con gli indiscutibili benefici per una ambito già densamente edificato.

A compensazione delle opere aggiuntive previste dalla norma vigente si ritiene di condizionare l'accoglimento della richiesta alla classificazione di una striscia di terreno di superficie pari a circa 430 mq (profondità 10 ml da confine-rete metallica parcheggio) come zona a servizi sportivi Fvs*, area che dovrà essere ceduta gratuitamente al comune entro 90 giorni dal rilascio del titolo abilitativo edilizio di recupero del manufatto esistente.

L'interesse pubblico nella acquisizione di detta rata di terreno sta nella necessità di migliorare l'accesso al campo di calcio retrostante il palazzetto e riqualificare/ampliare il contiguo parcheggio pubblico/area di sosta camper.

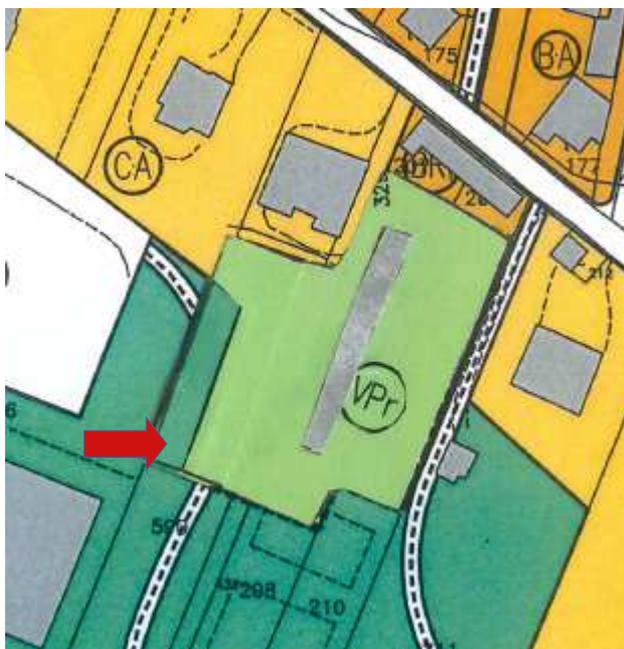


.COMUNE DI TORGIANO

Provincia di Perugia

.AREA TECNICA

PRG Parte Operativa post osservazione



Osservazione n. 5 Prot. n. 3149 del 13/03/2024 al foglio n. 28 part. 322 324 532 1398 1399 “ACCOLTA” in quanto viene riportato l’assetto ante 24° variante con eliminazione dell’articolo corrispondente art. 24 quinquies delle NTA PRG Parte Operativa vigente riferito alla zonizzazione “CRu6”.

Si sottolinea come l’accoglimento della osservazione vada pienamente nella direzione degli obiettivi della variante in ragione di riduzione del consumo di suolo e riduzione delle potenzialità edificatorie previste dalla 24 ° variante soprattutto alla luce del contesto in cui si opera, caratterizzato da una intensa edificazione e già dotato di un alto indice di edificabilità (zona BA 1,5 mc/mq).

L’accoglimento della richiesta comporterà inoltre la ricostituzione nella sua interezza, dell’originario corridoio ecologico interposto fra via Entrata e via Assisi , corridoio ecologico confermato anche dal PRG parte strutturale da poco approvato.

20/03/2024

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Sara Cortona