



COMUNE DI ORVIETO
Settore Urbanistica
Ufficio PRG

***PRG.S (Piano regolatore generale parte STRUTTURALE),
PRG.O (Piano regolatore generale parte OPERATIVA),
variante PARZIALE TEMATICA ai sensi del comma 3 e 3
bis dell'art. 18 della L.R. 11/05", per l'introduzione dell'area
per il depuratore di Prodo e per lo stralcio di alcune
previsioni***

Relazione Generale

aprile 2013

Il Responsabile Ufficio PRG.
arch. Rocco Olivadese

L'attuale variante, predisposta ai sensi del comma 3 e 3 bis dell'art. 18 della L.R. 11/05, è parziale e tematica.

Con nota acquisita agli atti con ns. Prot. 11785 del 13 novembre 2012 la "Sii" Servizio Idrico Integrato ha richiesto di variare il vigente PRG per inserire una zona "*F attrezzature territoriali*", sottozona "*F2a Servizi Generali e impianti tecnologici territoriali*" per poter realizzare il depuratore per il centro di Prodo (riferimento n. 5).

Inoltre con istanza:

- ns. Prot.20689 del 21 giugno 2011 è stato richiesto lo stralcio della zona "S Servizi Pubblici ed attrezzature per attività collettive di quartiere", sottozona "S3 Attrezzature di quartiere per il verde e lo sport" in località Corbara e di riportare l'area a zona "E", agricola (riferimento n. 1);
- ns. Prot.18012 del 14 giugno 2012 è richiesto lo stralcio della zona "D attività produttive", sottozona "D1a Insediamenti produttivi esistenti", in località Pian del Vantaggio e di riportare l'area in zona agricola "E" (riferimento n. 2);
- ns. Prot.36983 del 27 novembre 2012 con la quale è richiesto lo stralcio della zona "B di completamento", sottozona "B1 Residenziali Saturate", in località Torre San Severo e di riportare l'area in zona agricola "E" (riferimento n. 3 - 4);

queste richieste sono state accolte e le aree sono state destinate a zona agricola.

Con delibera di C.C. n. 91 del 21 dicembre 2012, è stata adottata la variante al PRG.S (Piano regolatore generale parte Strutturale) e al PRG.O (Piano regolatore generale parte Operativa) variante parziale ai sensi del comma 3 e 3 bis dell'art. 18 della L.R. 11/05", per "*l'introduzione dell'area per il depuratore di Prodo e per lo stralcio di alcune previsioni*", adozione comunicata ai signori Femminielli Roberto e Pascucci Stefania, proprietari dei terreni interessati dalla costruzione del depuratore con Prot n. 2951 del 23 gennaio 2013. Nel periodo di pubblicazione, come comunicato con Prot. n. 7983 del 06 marzo 2013 a firma del Segretario Generale, sono pervenute n. 7 osservazioni.

Con successiva nota acquisita agli atti del Comune di Orvieto con Prot. 10243 28 marzo 2013 (loro Prot. 3290 del 25 marzo 2013), la "Sii" (Servizio Idrico Integrato), dopo aver preso visione degli elaborati di variante adottati, e aver verificato, che in zona "*F attrezzature territoriali*", non è stata riportata l'intera area che essi hanno già indennizzato e che a breve acquisiranno, ha richiesto che "*preso atto che nell'ultima seduta di Consiglio Comunale, la pratica è stata ritirata, con la presente Vi chiediamo di riportare l'intera area in zona "F", come da planimetria allegata. Quanto sopra anche se ciò dovesse comportare una nuova adozione*".

Dovendo riadottare la variante, al fine di garantire, speditezza, semplificazione e uniformità dell'azione amministrativa, sono state analizzate le 7 osservazioni precedentemente pervenute nel periodo di pubblicazione. Di queste:

- due sono state ritenute coerenti con i criteri informativi posti alla base della variante. La prima, Prot. 2468 del 21 gennaio 2013 con la quale si chiede di esplicitare la fascia di rispetto del depuratore, modificando l'Art. 23 "Fasce di rispetto dei depuratori" delle NTA.S. Come comunicato dalla "Sii", con nota acquisita agli atti con nostro Prot. 5549 del 06 febbraio 2013 la fascia è pari a ml. 50. La seconda, Prot. 6263 del 20 febbraio 2013, con la quale è richiesto di stralciare una piccola zona "C" di espansione e riportare l'area in zona agricola. Quanto richiesto va' nella direzione di limitare il consumo di suolo, scelta strategica per una effettiva sostenibilità urbanistica (riferimento n. 6);
- due sono state ritenute parzialmente coerenti. La prima Prot. 5907 del 15 febbraio 2013, con la quale è richiesto di stralciare la zona "C" di espansione, e di portare l'edificio in zona "B" di completamento e il resto in "Verde privato". La richiesta vuole introdurre

elementi di miglioramento. Di conseguenza la zona “C” di espansione è stata stralciata (per circa 3485,00 mq.), l’edificio esistente (per circa 850 mq.), è stato riportato in zona “B” di completamento, la restante area che prima era classificata in zona “C” è stata destinata a verde privato, mentre non è stata cambiata la zona urbanistica dell’area destinata nel vigente PRG a zona “S3” Attrezzature di quartiere per il verde e lo sport (riferimento n. 8, 10 e 11). Quanto richiesto va’ nella direzione di limitare il consumo di suolo, scelta strategica per una effettiva sostenibilità urbanistica. La seconda, Prot. 7002 del 26 febbraio 2013, perché la zona “S3 Attrezzature di quartiere per il verde e lo sport”, per due lati circonda l’edificio impedendo, nel caso di un futuro esproprio, anche la possibilità di girarci intorno, per qualsiasi motivo (lavori, ecc.). Stante quanto sopra, è stata individuata sui due lati una fascia di profondità pari a 5 ml di zona “B” in analogia a quella in cui già ricade l’edificio (riferimento n. 7 e 9);

- due non sono state ritenute coerenti con i criteri della variante. La Prot. 6594 del 22 febbraio 2013), in quanto per l’area, le scelte contenute nel PRG vigente, sono state già fatte con la variante al PRG.S approvata con delibera di C.C. n 33 del 21 maggio 2012, con la quale sono state perimetrare le nuove aree boscate. Il comma 2 dell’art. 101 “*Disciplina generale per l’Ambito Territoriale Rurale*”, delle NTA.S: prevede che: “*qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuate dalle tavole grafiche del PRG.S, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni*”. Alla richiesta quindi doveva essere allegata apposita documentazione che attesti appunto quanto prescritto dal sopra richiamato art. 101 delle NTA.S. All’istanza invece, è allegato solo un CDU (certificato di destinazione urbanistica), del 16 agosto 2001. La seconda, Prot. 7023 del 26 febbraio 2013, perché essere “proponente acquirente”, non dà titolo per presentare osservazioni per il cambio di destinazione urbanistica su terreni che al momento non sono di proprietà e quindi sui quali non si può vantare nessun diritto reale. Quanto sopra tenuto anche conto che il proprietario con osservazione acquisita agli atti con Prot. 7002 del 26 febbraio 2013, per le stesse particelle ha richiesto destinazioni diverse.

L’osservazione Prot. 5551 del 13 febbraio 2013, preso atto che lo stesso “osservante” ha fatto pervenire una nota, acquisita agli atti dell’amministrazione comunale con Prot. 8905 del 15 marzo 2013, con la quale chiede “*l’annullamento della mia richiesta*”, non è stata presa in considerazione.

Con nota Prot. 9707 del 25 marzo 2013, il proprietario di alcuni terreni siti in località Fontanelle di Bardano, e classificati nel vigente PRG in zona “*B di completamento*”, sotto zona “*B3a Residenziali di completamento con comparti*”, ha messo in evidenza che: “*una piccola parte della particella 646, quella che confina con la S.P. n. 44, invece che essere destinata, in analogia a quella dietro, a zona “B” non è coperta da alcun tipo di retino. Siamo quindi in presenza di una cosiddetta “zona bianca”, caratterizzata dal non essere destinata, nelle planimetrie di piano a nessuna zona urbanistica*”, ed ha richiesto di togliere l’errore e riportare la zona “B di completamento”, sino alla strada. E stato modificato il perimetro della zona B (riferimento n. 12) e della zona D (già attuata e per la quale era stato approvato un P.A. oramai scaduto, riferimento n. 13), correggendo l’errore e riportando la zona (“B” e “D”) sino al confine della S.P. n.44 del Piano.

Inoltre, sono stati tolti alcuni errori nella tavola del centro storico del PRG.O. Per mero errore, sin dal PRG approvato nell’anno 2000, alcuni edifici residenziali erano classificati erroneamente in zona A2, caratterizzata da edifici a tipologia speciale storico monumentale, anziché A1, caratterizzata in prevalenza da edilizia esistente al 1863, inoltre per la zona A2 di San Francesco, non si è tenuto conto della destinazione a ristorante, già in essere al momento dell’approvazione del PRG del 2000. E’ stato modificato l’art. 7 “Articolazione della zona A” delle NTA.O, inoltre, è stata modificata la zona A2 di:

1. PALAZZO COMUNALE



vigente



adottato

2. PROFESSIONALE – I.P.S.I.A.

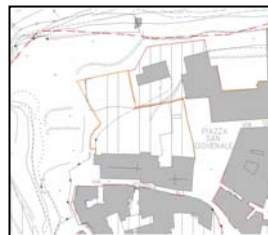


vigente



adottato

3. SAN GIOVENALE

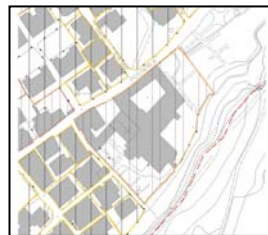


vigente



adottato

4. CONVENTO SAN PAOLO



vigente



adottato

5. ISTITUTO SAN LUDOVICO



vigente



adottato

Infine, l'edificio ex Liceo Artistico è stato portato in zona A2, nel vigente è, erroneamente classificato in zona A1.



vigente



adottato

Calcolo Superfici

Previsione di PRG		Superfici stralciate	Superfici Introdotte
1) S3 "Attrezzature di quartiere per il verde e lo sport" in località Corbara"	mq.	2.105 mq.	
2) D1a "Insediamenti produttivi esistenti", in località Pian del Vantaggio	"	5.141 mq	
3) B1 "Residenziali Sature", in località Torre San Severo	"	948 mq	
4) S2 "Attrezzature di quartiere di interesse comune", in località Torre San Severo		514 mq	
5) F2a "Servizi Generali e impianti tecnologici territoriali" località Prodo"	"		368 mq
6) zona "C3" Residenziali di nuova urbanizzazione Ciconia		419 mq	
7) zona "S3" Attrezzature di quartiere per il verde e lo sport Morrano		225 mq	
8) zona "B1" Residenziali Sature Ciconia			850 mq
9) zona "B1" Residenziali Sature Morrano			225 mq
10) "Verde Privato" Ciconia			2.663 mq
11) zona "C3" Residenziali di nuova urbanizzazione Ciconia		3485 mq	
12) zona "B3a" Residenziali di completamento con comparti Fontanelle di Bardano			577 mq
13) zona "D1a" produttive esistente Fontanelle di Bardano			592 mq
Totale aree	"	12.837 mq.	5.275 mq.

Verifica Standard

Superficie zone S (standard) prevista nel PRG.S (Piano Regolatore parte Strutturale) = 1.098.387 mq

Abitanti ad aprile 2013 = 21.021

Verifica¹ = S" 1.105.146 mq / 21.021 ab (all'02 aprile 2013) = 52,57 mq/ab;

¹ Aree per standard previsti dal "REGOLAMENTO REGIONALE 25 marzo 2010, n. 7. (Regolamento regionale sulla disciplina del Piano comunale dei servizi alla popolazione, delle dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e delle situazioni insediative di cui all'articolo 62, comma 1, lettere a), b) e c) della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 (Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale)). - TITOLO III DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME

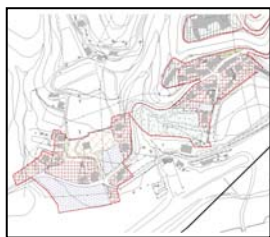
Art. 11 (Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali)

1. Le dotazioni territoriali e funzionali minime, per spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali sono determinate nel rispetto dei valori minimi di seguito riportati, espressi in metro quadrato per abitante insediato o da insediare:

a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado 4;



riferimento n. 1 PRG.S e PRG.O vigente



PRG.S e PRG.O variante



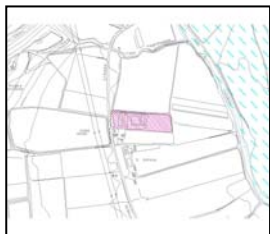
riferimento n. 2 PRG.S e PRG.O vigente



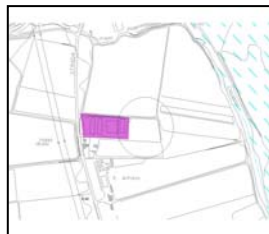
PRG.S e PRG.O variante



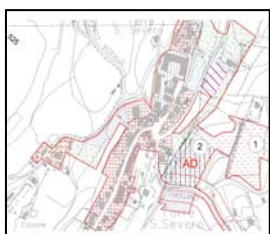
riferimento n. 3 e 4 PRG.S e PRG.O vigente



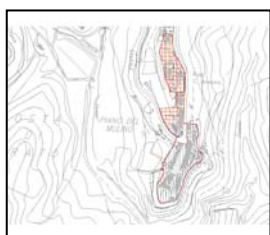
PRG.S e PRG.O variante



Riferimento n. 5 PRG.S e PRG.O vigente

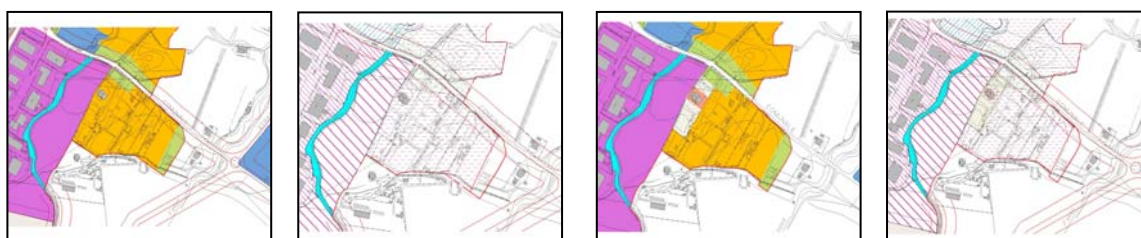


PRG.S e PRG.O variante



Riferimento n. 5 PRG.S e PRG.O adottato con delibera 91 del 21 dicembre 2012. Tale previsione è superata dalla nuova previsione che si adotta.

-
- b) attrezzature di interesse comune 4;
 - c) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria 5;
 - d) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria 5
- Totale 18"



riferimento n. 6, PRG.S e PRG.O vigente PRG.S e PRG.O variante



riferimento n. 7 e 9 PRG.S e PRG.O vigente PRG.S e PRG.O variante



riferimento n. 8, 10 e 11 PRG.S e PRG.O vigente PRG.S e PRG.O variante



riferimento n. 12 e 13 PRG.S e PRG.O vigente PRG.S e PRG.O variante

E' stato infine modificato il perimetro dell'area boscata sotto Prodo, quella cioè interessata dalla previsione del depuratore. La relazione del dottor Barbagallo, attesta che i suddetti terreni non sono boschi.

A Ciconia quindi sono state stralciate mq. 3485mq di zone "C3" Residenziali di nuova urbanizzazione, ed è stato introdotto un lotto di zona "B" di completamento per 850 mq. Sul lotto insiste un edificio che ha un volume pari a mc. 1292 ed una superficie coperta pari a 237 mq.. La S.c. è = 27,88 % e la D.t. è = 1,52 mc./mq.. E' stato inoltre ampliato un lotto a Morrano per circa 225 mq.. Il lotto così come modificato ha una superficie pari a 611 mq., su di esso insiste un edificio che ha un volume pari a mc. 1100 ed una superficie coperta pari a 180 mq.. La S.c. è = 29,45 % e la D.t. è = 1,80 mc./mq..

E' da mettere in evidenza che dei 5.275 mq. introdotti, 2.663 mq. sono destinate a Verde Privato, che ai sensi dell'art. 92² delle NTA.S sono "assolutamente inedificabili".

² "1. Il PRG.S individua le aree a verde privato come aree di diretta pertinenza, formale e funzionale dell'unità edilizia a cui appartengono. Per tali aree è stabilita l'assoluta inedificabilità e sono escluse dal calcolo per eventuali ampliamenti del volume dell'unità edilizia.
2. In tali aree è ammessa la costruzione, a servizio degli immobili, di piccoli impianti sportivi e di piscine, con materiali naturali per la pavimentazione esterna (pietra, travertino, tufo), per il rivestimento deve essere escluso il colore azzurro, per limitare l'impatto visivo";

Con successiva variante al PRG, da approvare nelle forme previste per legge, saranno, se necessarie, recuperate e reindividuate le superfici oggi stralciate.

Trattandosi di variante parziale alla parte strutturale i cui contenuti non sono ricompresi nelle tipologie elencate nella all'art. 4 comma 2 della L.R. 16 febbraio 2010 n. 12 e nell'allegato IV punto 7 lett. b D.lgs. 4/2008, la variante non è soggetta né a verifica di assoggettabilità né a VAS.

Per quanto attiene il parere di cui all'art. 13 comma 9 e dell'art. 17 comma 2 della L.R. 11/2005, si fa riferimento agli elaborati e alle indagini allegate al PRG.S vigente già approvati.

Infine si ribadisce che con l'adozione dell'attuale variante si annulla quella adottata con delibera di C.C. n. 91 del 21 dicembre 2012, che quindi si deve intendere superata e priva di efficacia.



SATeF

Studio Associato

Consulenze agro-forestali, geologiche ed ambientali

Gestione del verde pubblico e privato

Piazza A. da Orvieto, 17 - Orvieto (TR)

Tel e Fax 0763.340584

Cell. 338.3418721 - 320.2796597

RELAZIONE TECNICA

"Verifica delle aree boscate ai sensi dell'art. 21bis delle NTAo del P.R.G."

Regione: Umbria

Provincia di: Terni

Comune di: Orvieto

Località: Prodo

Committente: Comune di Orvieto Ufficio P.R.G.

Orvieto, 13 dicembre 2012

Dott. For. Andrea Barbagallo

RELAZIONE TECNICA



PREMESSA

In ottemperanza dell'incarico ricevuto dall'Ufficio P.R.G. del Comune di Orvieto, il sottoscritto Dott. For. Andrea Barbagallo, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Terni con il numero 99, appartenente allo Studio Associato SATeF di Orvieto, redige la presente relazione tesa a verificare l'eventuale presenza di superfici boscate come definite ai sensi del D.lgs. 18 maggio 2001 n°227, della L.R. 28/2001 e del Reg. Reg. 07/2002 e s.m.i., su un terreno agricolo oggetto di realizzazione di pubblica fognatura ed acquedotto in Loc. Prodo nel Comune di Orvieto e classificato come bosco nel P.R.G.S vigente. La perimetrazione delle aree boscate, elaborato facente parte del vigente P.R.G.S, è stata da me redatta, a seguito di specifico incarico del Comune di Orvieto, mediante interpretazione delle aerofotogrammetrie della Regione dell'Umbria riferite all'anno 2005, con verifiche puntuali in campo solo per specifiche aree appositamente individuate dalla committenza. Attualmente dietro richiesta dell'Ufficio competente, viene effettuata dallo scrivente una verifica puntuale in campo al fine di approfondire quanto rilevato dalle aerofotogrammetrie consultate.

METODOLOGIA, CRITERI DI LAVORO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Elemento di partenza del presente studio è rappresentato dalla definizione di bosco riportata all'art. n° 5 della Legge Regionale 19 novembre 2001 n° 28, che recita "*Costituisce bosco o foresta ogni appezzamento di terreno di superficie maggiore di duemila metri quadrati e di larghezza complessiva, misurata al piede delle piante di confine, non inferiore a venti metri, in cui sia presente una copertura arborea forestale superiore al venti per cento*", nonché dal D.Lgs. 18 maggio 2001, n°227.

L'elemento bosco nella norma regionale è quindi determinato prioritariamente da misure di superficie, di larghezza e di densità di copertura arborea.

Nel Regolamento di Attuazione della L.R. 28/2001 (Reg. Reg. 07/2002 e s.m.i.), all'Allegato A, viene codificata la procedura di verifica in campo da seguire per discernere le aree boscate da quelle non boscate nei casi in cui a seguito di analisi visiva rimangono dei dubbi nello stabilire il grado di copertura arborea.

A seguito sopralluogo in campo, sull'area oggetto di studio evidenziata nelle cartografie allegate, non è da rilevare la presenza di superfici boscate. Trattasi nello specifico di terreni agricoli destinati in prevalenza ad uliveto attualmente colonizzati da vegetazione erbacea ed arbustiva in quanto da alcuni anni non sottoposti alle ordinarie cure colturali ed orti urbani in parte abbandonati.

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Elenco allegati:

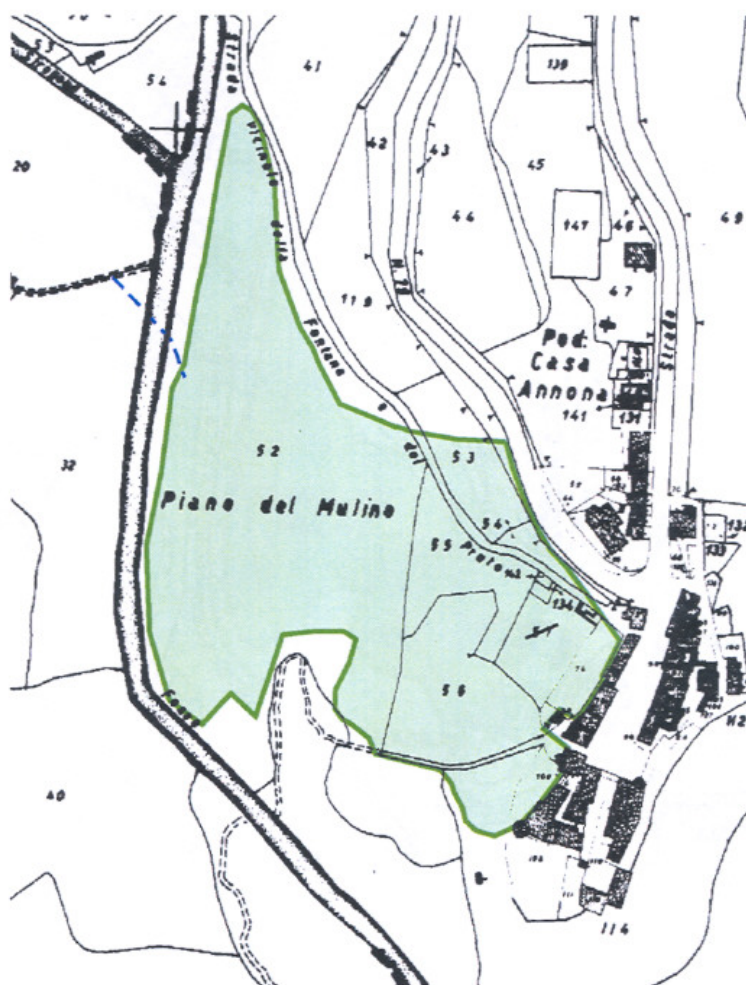
1. Planimetria catastale dell'area oggetto di studio, con evidenziato il limite dell'area boscata;
2. Cartografia planoaltimetrica dell'area oggetto di studio, con evidenziato il limite dell'area boscata.
3. Documentazione fotografica.

Orvieto, 13 dicembre 2012

Il tecnico
Dr. For. Andrea Barbagallo



PLANIMETRIA CATASTALE
COMUNE DI ORVIETO FOGLIO n° 27

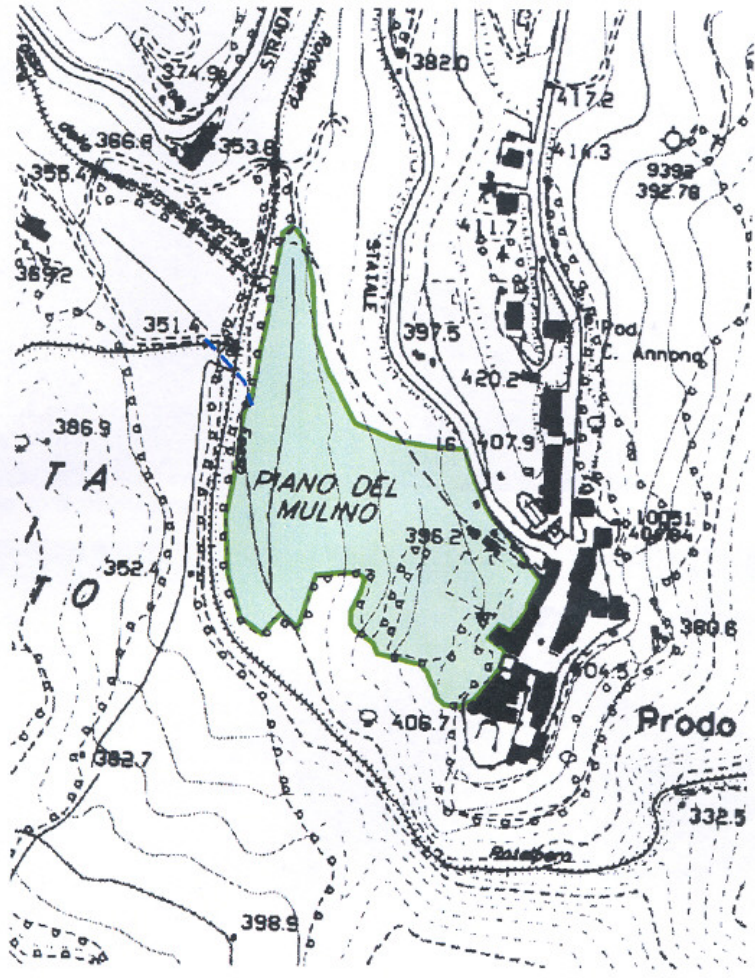


- Limite area boscata
- Area non boscata
- - - tracciato rurale esistente (passaggio a guado)

Scala 1:2.000



CARTA PLANOALTIMETRICA



- Limite area boscata
- Area non boscata
- - - tracciato rurale esistente (passaggio a guado)

Scala 1:3.000





area oggetto di intervento



passaggio a guado esistente

