



*Elaborato allegato all'atto
di Consiglio Comunale*

n. del

**CITTÀ DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA**

**AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE
N. 14 DENOMINATO "MARCHISIELLI"**

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA
ED IN VARIANTE AL PRG'97**

ESAME DELLE OSSERVAZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI

**RELAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE
CON LE PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONI**

SOMMARIO

PREMESSA.....	1
OSSERVAZIONI DEI CITTADINI	2
Osservazione n. 01	2
Osservazione n. 02	3
Punto 1.....	4
Punto 2.....	4
Punto 3.....	6
Osservazione n. 03	7
Osservazione n. 04	10
Punto 1.....	10
Punto 2.....	11
Punto 3.....	12
Punto 4.....	12
Punto 5.....	14
Osservazione n. 05	15
Punto 1.....	15
Punto 2.....	16
Punto 3.....	16
REPLICHE DEI CITTADINI.....	17
Replica n. 01	17
Punto 1.....	17
Punto 2.....	18
Punto 3.....	18
Punto 4.....	18
Punto 5.....	19
CONCLUSIONI	19

PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 21/04/2009 è stato adottato il piano attuativo di iniziativa mista, in variante al PRG'97, relativo alla utilizzazione dell'Ambito Urbano di Trasformazione n. 14 denominato "*Marchisielli*", su area di proprietà, in gran parte, della RIBES Costruzioni s.n.c. e della M.G. Immobiliare s.r.l.. Con la predetta deliberazione si è dato atto che l'adozione è avvenuta in vigenza della legge regionale 22 febbraio 2005 n. 11, ed in particolare del suo articolo 67 che detta norme transitorie nel caso di strumenti urbanistici generali non adeguati alla legge regionale n. 31/1997 ovvero alla medesima legge regionale n. 11/2005.

Con l'anzidetta deliberazione si procedeva all'adozione ponendo però delle prescrizioni alle quali le previsioni progettuali sono state adeguate prima di procedere alla pubblicazione; in conseguenza gli atti costituenti il piano attuativo in argomento, sono stati depositati presso la Segreteria Generale, e per essa gli uffici dell'Area Governo del Territorio, ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 16 del 19/04/2011, oltre alla diffusione mediante pubblicazione sul sito web, comunicati stampa e manifesti.

In base all'avviso ed al relativo periodo di deposito, gli interessati hanno potuto prendere visione degli elaborati costituenti il Piano Attuativo e presentare eventuali osservazioni per venti giorni successivi ai dieci di deposito decorrenti dalla richiamata data di pubblicazione; ne consegue che il termine per presentare le osservazioni scadeva in data 19/05/2011.

La vigente disciplina stabilisce, inoltre, che le osservazioni "...sono depositate presso la Segreteria del Comune e chiunque può prenderne visione ed estrarne copia." (articolo 7, comma 4, L. R. 31/97) e che "...Entro dieci giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni chiunque ne abbia interesse può presentare una breve replica...". Da ciò consegue che il termine per la presentazione delle repliche (e non per ulteriori osservazioni) scadeva in data 30/05/2011.

Il Segretario Generale ha certificato, in data 15/06/2011, che durante la fase di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

N.	Data di presentazione	Richiedenti	Numero di protocollo	Data del protocollo
01	13/05/2011	Coresi Emanuele	22723	13/05/2011
02	18/05/2011	Piselli Graziella	23762	18/05/2011
03	19/05/2011	Musci Mariano, Antonelli Orsola	24085	19/05/2011
04	19/05/2011	Labò Cinzia	24371	20/05/2011
05	19/05/2011	Cleri Anacleto	25009	23/05/2011

nonché la seguente replica:

N.	Data di presentazione	Richiedente	Numero di protocollo	Data di protocollo
01	30/05/2011	Ricci Lorenzo, Bernardini Sauro, Marzioli Graziano	29320	09/06/2011

Alla luce di ciò, l'ufficio ha proceduto ad una disamina generale delle osservazioni e della replica pervenute. Va fatto rilevare che, sebbene il protocollo di alcune sia successivo alla scadenza, le stesse sono da ritenersi tutte ammissibili in base alla data di presentazione.

OSSERVAZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI

Ai sensi dell'articolo 24, comma 10, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, sono state formulate le osservazioni di seguito riepilogate.

Osservazione n. 01

Da un esame degli elaborati progettuali presenti sul sito internet del Comune di Foligno riguardanti l'Ambito n. 14 denominato "Marchisielli", non si evince chiaramente se vengano mantenuti o meno i parcheggi ad uso pubblico appartenenti al condominio di via Monte Pettino n. 3. In particolare sembrerebbe che tali parcheggi, situati proprio in via Monte Pettino n. 3 e posti in corrispondenza del sopraccitato condominio, vengano stralciati a causa dell'adeguamento della viabilità esistente a servizio dell'Ambito n. 14 denominato "Marchisielli". Con la presente si vuole osservare che gli attuali spazi adibiti a parcheggio pubblico a servizio del condominio scrivente sono stati previsti obbligatoriamente, come sancito dalle norme tecniche di attuazione del PRG'97, nella verifica degli standard urbanistici del progetto con il quale il Comune di Foligno ha rilasciato la concessione edilizia per la realizzazione di tale fabbricato (conc. ed. n. 636 del 20/11/1993 e successiva variante conc. ed. n. 7 del 08/01/1996 – pratica edilizia n. 957/1991) e pertanto, per le motivazioni appena descritte tali spazi non possono e non devono essere soppressi. In conclusione il condominio di via Monte Pettino n. 3 sulla base di quanto premesso, si oppone alle eventuale soppressione dei parcheggi ad uso pubblico ad esso appartenenti.

Esame dell'osservazione

L'osservazione presentata ha, di fatto, portato alla luce una incongruenza riferita al perimetro dell'Ambito Urbano di Trasformazione in questione. Infatti il PRG'97 attuale ricomprende all'interno dello stesso anche l'area distinta al foglio 193 particella 2017, della superficie di mq. 98, sulla quale nella realtà insiste lo spazio di parcheggio di uso pubblico al quale si fa riferimento nell'osservazione medesima. Tale spazio deriva

dall'applicazione dell'articolo 32 delle norme tecniche di attuazione del previgente PRG'77, che imponeva il reperimento di spazi di parcheggio pubblico per la realizzazione di edifici residenziali. Dall'esame del fascicolo è emerso, inoltre, che in aggiunta a quest'area di parcheggio il soggetto attuatore dell'intervento edilizio si era impegnato a lasciare all'uso pubblico, ovvero a cedere al patrimonio comunale, anche quella destinata all'allargamento stradale lungo via Monte Pettino, individuata con la particella 2018, parte della quale inserita anch'essa all'interno del perimetro dell'Ambito.

Dall'esame del tracciato stradale previsto nella proposta di piano attuativo, relativo a via Monte Pettino, emerge però che tale viabilità, oltre ad interessare le due particelle sopra descritte, investe anche una porzione di lotto edificabile ad attuazione diretta, individuata con la particella 1204. Tale porzione risulta già inglobata nell'accatastamento (al Catasto Fabbricati) dell'edificio esistente, e pertanto pur se la stessa risulta posizionata all'interno del perimetro dell'Ambito, appare non opportuno stabilirne l'acquisizione per l'adeguamento della viabilità prevista dal piano attuativo, essendo costretti a procedere all'esproprio di tale superficie.

Infatti l'adeguamento della viabilità di via Monte Pettino può essere agevolmente realizzato ampliando la stessa dalla parte opposta, verso i lotti 16, 17, 18 e 20, utilizzando comunque le aree già destinate ad allargamento stradale di cui alle particelle 1206 e 2018. Così facendo la particella 2017 potrà essere mantenuta come spazio di parcheggio, e quindi non necessariamente ceduta al patrimonio comunale, ma prevedendo comunque le adeguate opere di raccordo della viabilità di piano attuativo rispetto a tale parcheggio (segnalética orizzontale e verticale, raccordi con il piano stradale). Allo stesso modo l'area individuata con la particella 1204 potrà essere destinata a spazio di verde privato, di pertinenza dell'edificio insistente sulla particella medesima. Di tali modifiche previsionali dovrà, inoltre, essere dato atto nei conteggi relativi alle superfici fondiarie dei lotti, a quelle degli standards urbanistici, nonché a quelli relativi alle Suc assegnate, in quanto dette superfici, dato che rientrano nel perimetro dell'Ambito, hanno diritto al proprio indice di utilizzazione territoriale, seppur estremamente modesto.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere l'osservazione presentata, mantenendo l'attuale funzione di parcheggio di uso pubblico dell'area individuata al foglio 193 particella 2017.

Di conseguenza, l'adeguamento della viabilità di via Monte Pettino, previsto dal piano attuativo, potrà essere realizzato dalla parte opposta, verso i lotti 16, 17, 18 e 20.

La porzione della particella 1204, ricompresa all'interno del perimetro dell'Ambito, dovrà essere destinata a verde di uso privato.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA O COMUNQUE DEGLI ALTRI ELABORATI

In base al contenuto della proposta di cui sopra, tutti gli elaborati del piano interessati dalla medesima dovranno essere adeguati di conseguenza, in particolare quelli che riguardano le infrastrutture viarie, gli spazi di parcheggio e l'individuazione dei lotti e relative Suc.

Gli elaborati dello stato attuale dovranno aggiornati riportando l'esistenza sia dello spazio di parcheggio segnalato nell'osservazione, sia della porzione di terreno, ricompresa nel perimetro dell'Ambito, facente parte però della corte dell'edificio esistente.

Dovrà inoltre essere verificato se tale modifica comporti o meno una rivisitazione dello studio idraulico posto a supporto sia del piano attuativo che della variante urbanistica al PRG'97.

* * * * *

Osservazione n. 02

L'osservazione presentata dalla sig.ra Piselli Graziella è articolata in più punti che di seguito si riportano, disgiuntamente, per una più agevole e chiara illustrazione delle proposte

tecniche di controdeduzioni.

Punto 1.

L'area individuata come V.1 – verde pubblico (m. 30,12 x 15,58), contrariamente a quanto riportato nelle planimetrie indicate nel progetto presentato da Ribes Costruzioni s.n.c. (solo la relazione geologica idrogeologica e geotecnica del geologo Silla – allegato 2 “stralcio della carta tecnica regionale CTR n. 324054 Scafali” è giusta), non è libera; essa è interessata da una costruzione, condonata da almeno due decenni, e dal pozzo di irrigazione e relativi impianti idraulici di tutto il terreno di proprietà. Il pozzo è ben individuato nella citata relazione geologica – allegato 5. Poiché quindi l'area è interessata da costruzioni e manufatti non si vede come possa essere destinata a verde pubblico; tutt'al più potrà essere destinata a verde privato (mio), anche in considerazione che lo standard di verde previsto dal citato progetto è maggiore del minimo da lasciare.

Esame dell'osservazione

Dall'esame del piano è emerso che non è stata segnalata negli elaborati di rilievo, né in quelli di progetto, la presenza dei manufatti richiamati dall'osservazione, posti nell'area classificata al Catasto Terreni sul foglio 193 particella 359, e che il piano attuativo destina in parte a verde pubblico (V1). Appare condivisibile la motivazione addotta nell'osservazione, circa la inopportunità di cessione di tale area al patrimonio comunale, sia per la presenza di tale manufatto (che quindi andrebbe espropriato ed eventualmente demolito) sia perché tale spazio di verde pubblico non era previsto nemmeno nel foglio prescrittivo vigente dell'Ambito in questione. D'altronde, dal confronto delle quantità di standards urbanistico obbligatorio per legge rispetto a quelle reperite, emerge una eccedenza, ampiamente superiore alla consistenza della previsione dell'area di verde pubblico (V1).

Alla luce di ciò nulla vieta l'accoglimento dell'istanza insita nell'osservazione, e quindi tale area potrà essere destinata a verde privato pertinenziale all'edificio esistente, così come attualmente è.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere l'osservazione, stabilendo di trasformare la destinazione dell'area V1 da verde pubblico a verde di tipo privato.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

In base al contenuto della proposta di cui sopra, tutti gli elaborati del piano interessati dalla medesima dovranno essere adeguati di conseguenza.

Gli elaborati dello stato attuale dovranno aggiornati riportando l'esistenza di tutti i manufatti presenti nell'area, ivi compresi quelli segnalati nell'osservazione.

Punto 2.

Il lotto 14 previsto nel progetto presentato da Ribes Costruzioni s.n.c. e M.G. Immobiliare s.r.l. (che sembra accoppare la superficie delle proprietà di Piselli, Cleri e Musci – Antonelli, cioè dei proprietari che non hanno aderito al Consorzio) è attraversato al centro dal cosiddetto “fosso degli Orti” costeggiante anticamente la vecchia strada che dai Marchisielli portava a Borroni – Tenne (ved. cartine I.G.M.). Tale fosso delimita un notevole differenza di quota fra i terreni delle due rive. Infatti il piano quotato riportato in tav. 0 da un lato (proprietà Piselli) ha la quota 0,93 – 1,17 dall'altro lato la quota 1,64 – 2,10 con una differenza massima quindi di 1,17 ben maggiore di quanto previsto dall'art. 9.1 della “variante di progetto di riqualificazione urbanistica ambito 14 di iniziativa privata – norme tecniche di attuazione del piano”. Per unificare il livello del lotto 14 quindi sarà necessario sbancare o più probabilmente colmare il dislivello con apporto di terra dall'esterno contravvenendo ancora a quanto previsto dall'art. 9 della stessa variante “... al fine di limitare volumi significativi di terreno ...”.

In ogni caso quanto previsto dal progetto Ribes Costruzioni se libera da qualsiasi onere tale società comporta invece una notevolissima spesa e deprezzamento del lotto a carico dei proprietari non aderenti al Consorzio. Onere triplicato per il proprietario della particella 625 (che possiede la superficie maggiore) in quanto la stessa Ribes Costruzioni ha previsto anche lo spostamento del "fosso degli Orti" al limite del lotto 14 con una deviazione quasi ad angolo retto (i corsi d'acqua percorrono angoli retti?) vicinissima all'abitazione esistente!! Tra l'altro il previsto nuovo percorso del "fosso degli Orti" va a sovrapporsi alla costruzione "stalle" di proprietà di due confinanti. Il consorzio pretende l'abbattimento anche di questa?

Esame dell'osservazione

La presenza dell'edificio di cui al punto precedente non può che generare riflessioni per quanto riguarda l'infrastruttura prevista nel piano finalizzata allo spostamento del cosiddetto "fosso degli Orti" che attraversa l'Ambito in questione. In particolare emerge che nel tratto 4-5 di questa infrastruttura la stessa viene prevista al di sotto (o per lo meno nelle immediate vicinanze) dell'edificio non riportato negli elaborati di rilievo, ma segnalato dall'osservazione in questione.

Appare quindi necessario provvedere alla revisione dell'individuazione del tracciato sostitutivo del fosso, anche in considerazione del fatto che lo stesso dovrà interessare solo aree già pubbliche o comunque previste da cedere al patrimonio comunale. In virtù di quanto stabilito al punto precedente, l'area attualmente individuata come V1 non sarà più destinata alla cessione al patrimonio pubblico, e pertanto il nuovo tracciato dovrà prendere in considerazione un percorso sensibilmente diverso rispetto a quello ipotizzato. Per tale nuovo tracciato dovrà comunque essere acquisito il parere della Provincia di Perugia, nella sua qualità di autorità idraulica competente. Ovviamente non potrà essere considerato il mantenimento del tracciato esistente fino a quando lo stesso interesserà uno dei lotti individuato nel piano attuativo.

Un'altra problematica segnalata nell'osservazione riguarda il dislivello presente ai due lati di tale fosso, con differenze altimetriche sostanziali anche eccedenti i 70 cm previsti nel parere della Commissione Paesaggio e qualità Architettonica (C.P.A.), posto come condizione all'adozione del piano attuativo in questione. Dall'esame degli elaborati costitutivi del piano, però, emerge che lo stesso prevede il rilievo del piano di campagna attuale, ma non si è posto adeguatamente il problema dell'individuazione del nuovo o dei nuovi piani di campagna, anche e soprattutto in considerazione delle prescrizioni riportate nello studio idraulico allegato al medesimo. Sarà opportuno, quindi, che del piano attuativo faccia parte anche un piano quotato di progetto con un numero congruo di sezioni longitudinali e trasversali con le quali si dovrà dimostrare, rispetto al piano attuale di campagna, l'osservanza sia della citata prescrizione della C.P.A. sia di quelle previste nello studio idraulico.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, incaricando i soggetti attuatori di individuare un nuovo tracciato del cosiddetto "fosso degli Orti", che interessi esclusivamente aree già pubbliche o comunque previste da cedere. Per tale nuovo tracciato dovrà essere acquisito, a cura dei soggetti attuatori, il parere favorevole della Provincia di Perugia. Il piano attuativo dovrà essere corredato, oltre che dal piano quotato di rilievo, anche da un piano quotato di progetto, con un congruo numero di sezioni longitudinali e trasversali, in modo tale da dimostrare il rispetto sia della prescrizione della C.P.A. sia di quelle contenute nello studio idraulico.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA

In base al contenuto della proposta di cui sopra, tutti gli elaborati del piano interessati dalla modifica del tracciato del cosiddetto "fosso degli Orti" dovranno essere adeguati di conseguenza.

Il piano attuativo dovrà essere integrato con uno o più ulteriori elaborati, che riguardino il piano quotato di progetto, con un congruo numero di sezioni longitudinali e trasversali.

Dovrà inoltre essere verificato se la modifica del tracciato del fosso e l'individuazione dei piani di campagna di progetto possano comportare o meno una rivisitazione dello studio idraulico posto a supporto sia del piano attuativo che della variante urbanistica al PRG'97.

Punto 3.

Il prolungamento di via Monte Pettino (indicata erroneamente nei vari allegati come "via Monte Pennino") vorrebbe essere realizzato sul lato sinistro con l'esproprio di una fascia di terreno, che la planimetria allegata riporta erroneamente come strada, su cui insiste il parcheggio auto (tra l'altro con posto riservato a persone con handicap contrassegnato dal Comune) antistante i fabbricati gemelli situati ai nn. 1 e 3; su lato destro vorrebbe essere realizzato con l'esproprio di una fascia di terreno dalla particella 625. Non si vede come possa essere espropriato un parcheggio e del terreno privato utilizzato come giardino e frutteto fornito di adeguato impianto di irrigazione, regolarmente recintato al limite della proprietà, per la costruzione di una strada a servizio di edilizia privata che beneficia nella parte retrostante di un'ampia zona di verde. Tale esproprio tra l'altro andrebbe a vantaggio del parcheggio auto per 12 posti macchina a fianco del lotto 16.!! L'art. 7.5 della "variante di progetto di riqualificazione urbanistica ambito 14 di iniziativa privata – norme tecniche di attuazione del piano" parla chiaramente di strade private: ora anche per la realizzare strade private a proprio utilizzo è previsto l'esproprio? Basta posizionare indietro di qualche metro i fabbricati stessi. Non è possibile obbligare chi non aderisce al Consorzio a sopportare gli oneri del Consorzio stesso come è stato chiesto con la "variante di progetto di riqualificazione urbanistica ambito 14 di iniziativa privata – norme tecniche di attuazione del piano" articolo 6.4: oltre al fatto che sul terreno ricadente nella particella 625 sono stati caricati tutti gli interventi di adeguamento possibili e immaginabili alle esigenze del Consorzio, per quanto previsto in tale articolo dalla soc. Ribes Costruzioni s.n.c.". I proprietari non aderenti al consorzio sono tenuti a corrispondere un contributo di costruzione sulle opere primarie pari al costo delle urbanizzazioni eseguite ...". Alla luce di quanto esposto, allo stato attuale del progetto Ribes & C., i diritti miei e della mia proprietà sono altamente lesi e se non verranno salvaguardati adirò tutte le possibili vie a mia disposizione.

Esame dell'osservazione

La presente osservazione può considerarsi affine all'osservazione n. 1 di cui sopra. La decisione assunta per quest'ultima, ovvero quella di traslare il tracciato stradale di via Monte Pettino verso i lotti 16, 17, 18 e 20 e quindi allontanarlo dagli edifici e dalle corti esistenti, prevede il sostanziale accoglimento della presente osservazione, prevedendo l'occupazione della particella 325 solo con una profondità pari a quella degli insediamenti limitrofi, ovvero quella della particella 2018. La porzione di particella posta all'interno del perimetro dell'Ambito, ma comunque al di fuori del tracciato traslato, potrà essere destinata a spazio di verde di tipo privato, ad integrazione di quello già individuato con il punto 1 della presente osservazione.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, richiamando quanto già stabilito nell'esame della precedente osservazione n. 1.

Pertanto la particella 625 sarà interessata dalla viabilità di via Monte Pettino solo per una profondità pari a quella della particella 2018. La restante area ricompresa all'interno del perimetro dell'Ambito potrà essere classificata a verde di tipo privato.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA O COMUNQUE DEGLI ALTRI ELABORATI

In base al contenuto della proposta di cui sopra, tutti gli elaborati del piano interessati dalla medesima dovranno essere adeguati di conseguenza, in particolare quelli che riguardano le infrastrutture viarie, l'individuazione dei lotti e relative Suc.

Dovrà inoltre essere verificato se tale modifica comporti o meno una rivisitazione dello

* * * * *

Osservazione n. 03

La nostra proprietà è costituita dalla particella 62, ricadente in gran parte in zona edificabile in via diretta di tipo UC/MRA (in precedenza residenziale di tipo BS2) e per una modesta porzione nell'ambito interessato dal piano attuativo oggetto di questa osservazione (anche questa in precedenza residenziale di tipo BS2). Sull'area insistono due edifici censiti come 62-1 62-2. L'ubicazione di quest'ultimo, rilevabile dallo stralcio planimetrico che si allega, ma omessa dalle tavole di progetto, è tale per cui una parete risulta posta sul confine tra i due azzonamenti. Tale situazione potrebbe non creare particolari problemi di utilizzazione se l'area ricadente nell'ambito non fosse destinata a superficie da cedere ed in particolare a verde pubblico. Ciò creerebbe, nel caso di attuazione delle previsioni, che il proprio edificio, la cui consistenza e caratteristiche sono sommariamente individuabili nella ripresa fotografica qui inserita, si troverebbe prospiciente e aderente ad uno spazio pubblico con conseguente ovvia ed evidente impossibilità di una razionale e ragionevole utilizzazione. Si ritiene sia altrettanto ovvia ed evidente la consistenza del danno economico derivante dalla suddetta previsione, danno sicuramente più consistente e rilevante del valore della potenzialità edificatoria derivante dall'area inserita nell'ambito o dell'indennità derivante da un eventuale esproprio se valutata (impropriamente) sulla medesima (modesta) porzione di terreno ricadente nell'ambito e destinata, come detto, a verde pubblico. A ciò si deve aggiungere che la previsione di spazio pubblico investe anche una porzione di terreno costituita da un canale demaniale intubato e da una strada vicinale risultanti dalle mappe e tuttora esistenti, come documentato dalle foto qui inserite. Peraltro l'area di nostra proprietà risulta recintata sia lungo il fronte con il canale intubato che con la strada vicinale, sempre come documentano le foto qui inserite; l'attuazione della previsione comporterebbe anche la demolizione della recinzione e la riduzione di accessibilità all'area con conseguente, ulteriore, danno economico derivante dalla riduzione del valore della proprietà. E' per tali ragioni che i sottoscritti non intendono aderire al consorzio anche perché la potenzialità edificatoria derivante dalla consistenza della particella inserita nell'ambito è talmente irrisiona che non compenserebbe in alcun modo la riduzione del valore della proprietà alla quale si devono aggiungere i costi da sostenere per la demolizione ed il rifacimento dell'attuale muro di cinta al che si deve aggiungere la difficoltà di utilizzazione dell'edificio esistente dato che la gronda o il marciapiede insisterebbero su uno spazio pubblico. Sarebbe impossibile qualsiasi intervento manutentivo senza contare che una recinzione, necessaria, per dividere lo spazio di verde pubblico dalla proprietà privata costituirebbe un ulteriore, gravoso, intralcio al libero godimento dell'immobile. L'omissione di questo edificio dalle tavole progettuali si ritiene abbia impedito all'Amministrazione Comunale ogni valutazione rispetto alle considerazioni qui svolte. Essendo di tutta evidenza la carenza di qualsiasi interesse da parte dei sottoscritti ad aderire al consorzio per l'attuazione delle previsioni, ferma restando, a nostro avviso, la necessità di dimostrare la fattibilità della modifica del tracciato del canale demaniale e della strada vicinale, risulta conseguente la necessità, per gli attuatori dell'ambito, di ricorrere ad una procedura espropriativa la cui coerenza con lo stato dei luoghi appare priva di motivazione e vedrà, indubbiamente, la nostra opposizione. Nel contempo si ritiene di dover fare presente che, da parte dei sottoscritti, non sussiste alcuna motivazione ad opporsi alla utilizzazione dei diritti edificatori spettanti agli altri proprietari così come non vi è alcun interesse ad utilizzare la potenzialità edificatoria derivante dalla porzione ricadente nell'ambito. Al fine di conciliare le esigenze di tutti i soggetti interessati vengono quindi formulate alcune proposte che si fondano sul fatto che lo strumento attuativo è stato adottato in variante allo strumento urbanistico generale e che possono quindi essere aggiornate anche le previsioni circostanti o di perimetrazione dell'ambito medesimo.

In prima istanza si osserva che lo stralcio della modesta porzione della particella 62 ricadente nell'ambito e la sua classificazione come la restante proprietà (tessuto UC/MRA) dei sottoscritti potrebbe essere una ipotesi risolutiva anche perché la consistenza del manufatto individuato con la particella 62-1, rapportata alla superficie dell'area da stralciare non comporterebbe incremento della potenzialità insediativa generale. Non si esclude

l'ipotesi di attribuire l'area ed al manufatto esistente, contraddistinto con la particella 62-1, una diversa classificazione tale da non comportare incremento delle previsioni (ad esempio come tessuto UC/CIAA).

Una ipotesi alternativa potrebbe essere quella di ampliare il perimetro dell'ambito inserendo in esso il manufatto esistente e perimetrandolo tutto come "edificazione esistente" dato che si tratta di una fattispecie espressamente prevista dalle NTA del PRG; anche questa ipotesi sarebbe compatibile con la vigente legislazione sovraordinata in quanto non comporta incremento della potenzialità edificatoria.

Ipotesi residuale potrebbe essere quella di stralciare la proprietà dei sottoscritti dalle aree da cedere, individuandola come "suolo destinato all'edificazione" ai soli fini pertinenziali rispetto al resto dell'insediamento esistente, anche con potenzialità insediativa pari a zero oppure a quella derivante dalla superficie dell'area attualmente ricadente nell'ambito.

Esame dell'osservazione

Si prende atto di quanto segnalato dall'osservazione di che trattasi, in merito alla presenza di edifici nella porzione di particella 62 ricompresa all'interno del perimetro dell'Ambito, o comunque nelle immediate adiacenze.

In effetti dall'esame della situazione urbanistica attuale dell'area si evince che la maggior parte della sua consistenza catastale risulta classificata nello spazio urbano come Tessuto a Mantenimento Residenziale a densità alta (sigla UC/MRA), mentre una modestissima porzione, della superficie quantificata nel piano di mq. 256, è stata inserita all'interno del perimetro dell'Ambito. Tale previsione, d'altronde, non appare estremamente coerente con la situazione attuale, in quanto tale porzione risulta non avere collegamenti con le altre aree facenti parte dell'Ambito, recintata con muro di altezza considerevole e separata dalle stesse da un fosso demaniale. L'acquisizione di tale area, da destinarsi a superficie a verde pubblico, comporterebbe quindi il suo esproprio, la demolizione del muro di cinta e l'immissione in possesso della rata di terreno a ridosso del manufatto esistente, che seppur realizzato all'interno dell'area classificata UC/MRA, si troverebbe prospiciente e aderente ad uno spazio previsto come pubblico.

Appaiono pertanto condivisibili le motivazioni che hanno spinto i proprietari dell'area a presentare le osservazioni. Per quanto riguarda invece le proposte presentate al fine di conciliare le esigenze della proprietà con quelle dei soggetti attuatori dell'ambito, si rappresenta quanto segue.

La prima proposta prevede lo stralcio della modesta porzione della particella 62 dal perimetro dell'Ambito, con la sua conseguente classificazione come tessuto a mantenimento residenziale a indice alto come la restante proprietà. Allo stato attuale tale ipotesi non è percorribile, in quanto, senza un'adeguata compensazione, prevederebbe l'incremento delle aree classificate ad attuazione diretta, e ciò non è consentito dalla normativa urbanistica vigente in quanto il PRG'97 non è adeguato né alla legge regionale n. 31/1997 né alla quella n. 11/2005.

L'ipotesi alternativa prevede l'ampliamento del perimetro dell'Ambito, inserendo nello stesso anche il manufatto esistente, e perimetrandolo tutto come "edificazione esistente". Questa ipotesi si basa sul disposto dell'articolo 62, comma 11, delle norme tecniche di attuazione del PRG'97, in base al quale "...sui manufatti esistenti negli ambiti ad attuazione indiretta eventualmente stralciati dall'ambito, è ammesso un aumento della Suc esistente pari al 20% per una sola volta nel periodo di validità...". Tale ipotesi, pur se normativamente legittima, appare invece non coerente con i concetti espressi dal PRG'97 in merito agli ambiti urbani di trasformazione. Infatti l'istituto dello "stralcio di un edificio esistente dall'ambito" viene in generale utilizzato dal medesimo quando all'interno del perimetro sono presenti fabbricati di una certa consistenza, eventualmente anche di una certa qualità architettonica o tipologica, che si riteneva non opportuno eliminare ai fini di ricavare lotti edificabili; per gli stessi si riteneva opportuno invece il mantenimento, anche consentendo loro un ampliamento "una tantum", senza peraltro essere gravati dagli obblighi relativi alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria, delle quali invece sono gravati i soggetti attuatori dell'Ambito. Il manufatto oggetto dell'osservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla stessa, chiaramente non presenta caratteristiche tali da imporre il mantenimento, e quindi la sua localizzazione all'interno dell'area classificata come UC/MRA potrà contentire al medesimo di essere

agevolmente interessato dagli interventi previsti dal PRG'97 specificatamente per tali zone. Risulta pertanto evidente l'inopportunità di variare il perimetro dell'ambito, inglobando un fabbricato "non di qualità" che attualmente comunque insiste in un area edificabile con attuazione ordinaria.

Si ritiene, invece, di poter valutare l'accoglimento dell'ipotesi residuale. Appare infatti evidente, come sopra accennato, che tale porzione di terreno è attualmente utilizzata ai fini pertinenziali rispetto al resto dell'insediamento esistente (vedi inglobamento all'interno del muro di cinta), ed è addirittura formalmente separata dal resto delle aree perimetrati dall'ambito da un fosso demaniale esistente, seppure intubato. Inoltre la previsione del piano attuativo come area di verde pubblico appare non strettamente necessaria al soddisfacimento dei minimi previsti dalla legge, in quanto lo standard di verde pubblico minimo calcolato risulta di mq. 4.600,00, mentre lo standard di verde a livello locale previsto da cedere risulta di mq. 5.309,00, che anche diminuito dell'area a verde privato di cui al precedente punto 1 dell'osservazione 2, consente comunque il reperimento del minimo necessario per legge; con l'aggiornamento degli elaborati del piano a seguito delle valutazioni delle osservazioni, comunque, si potrà procedere a modeste modifiche degli standards, nel rispetto dei minimi di legge e dei principi ispiratori del piano attuativo. Tale area, quindi, potrà essere individuata come spazio per l'edificazione (lotto A) e la sua potenzialità insediativa dovrà essere quantificata nel piano attuativo, conteggiata tra le Suc ammissibili, ed assegnata in maniera autonoma al lotto medesimo, e potrà essere utilizzata all'interno dello stesso, ovvero in aderenza o ampliamento degli edifici esistenti, ovvero, infine, potrebbe anche essere oggetto di asservimento, con le modalità previste per legge.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, modificando la previsione del piano attuativo riguardante la porzione della particella 62 del foglio 193 ricompresa all'interno del perimetro dell'Ambito, da spazio di verde pubblico a spazio per l'edificazione, individuando il nuovo lotto A.

La potenzialità insediativa di tale lotto, che poi è quella alla quale hanno diritto i suoi proprietari in base all'indice di utilizzazione territoriale previsto nella scheda d'Ambito, dovrà essere quantificata nel piano attuativo, conteggiata tra le Suc ammissibili ed assegnata in maniera autonoma a detto lotto A; la stessa potrà essere utilizzata all'interno del medesimo, ovvero in aderenza o ampliamento degli edifici esistenti, ovvero, infine, potrebbe anche essere oggetto di asservimento, con le modalità previste per legge.

Nell'effettuazione delle modificazioni di cui sopra, si potrà procedere a modeste modifiche degli standards, nel rispetto dei minimi di legge e dei principi ispiratori del piano attuativo.

MODIFICA NORMATIVA

All'articolo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo, è inserito il seguente comma 2 bis:

"Per il lotto A, stanti le ridotte dimensioni e potenzialità insediative, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze stabilite dalle presenti norme sia dalle strade che dai confini con soggetti terzi; la potenzialità edificatoria potrà essere utilizzata all'interno del lotto, ma anche in aderenza o in ampliamento degli edifici esistenti. È altresì possibile che tale potenzialità venga asservita a favore dell'edificazione della medesima proprietà nell'area adiacente; in tale ipotesi dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con il quale l'area interna all'ambito viene destinata a verde privato; il medesimo vincolo dovrà essere imposto qualora la potenzialità insediativa venga asservita a favore di altre aree, interne o esterne all'Ambito, fermo restando quanto in proposito stabilito dall'articolo 6, comma 2, del regolamento regionale 3 novembre 2008, n. 9."

MODIFICA CARTOGRAFICA O COMUNQUE DEGLI ALTRI ELABORATI

In base al contenuto della proposta di cui sopra, tutti gli elaborati del piano interessati dalla medesima dovranno essere adeguati di conseguenza, ed in particolare quelli che riguardano gli spazi di verde pubblico e l'individuazione dei lotti e relative Suc.

Dovrà inoltre essere verificato se tale modifica comporti o meno una rivisitazione dello studio idraulico posto a supporto sia del piano attuativo che della variante urbanistica al

* * * * *

Osservazione n. 04

L'osservazione presentata dalla sig.ra Labò Cinzia è articolata in più punti che di seguito si riportano, disgiuntamente, per una più agevole e chiara illustrazione delle proposte tecniche di controdeduzioni.

Punto 1.

Il piano attuativo prevede una grande area di parcheggio centrale lungo via Guglielmo Ferrero, direttamente adiacente ai lotti 3 – 5 – 8 da una parte e 9 – 11 – 13 dall'altra. Tale area appare un po' sovradimensionata per la fruizione dei soli lotti in questione. Dall'altro canto gli altri lotti del comparto non beneficiano di spazi di parcheggio adiacenti, costringendo pertanto i fruitori ad utilizzare il grande parcheggio centrale. Sembra più pratico prevedere degli spazi di parcheggio lungo le viabilità che costeggiano i lotti 1 – 4 – 6 da una parte e 10 – 12 – 14 dall'altra, magari riducendo il parcheggio centrale.

Esame dell'osservazione

Dall'esame di quanto proposto dall'osservazione emerge non tanto il sovradimensionamento dello spazio di parcheggio individuato ai lati della viabilità di adduzione al comparto (tra l'altro espressamente previsto anche dal PRG'97 vigente e quindi non modificato con la previsione del piano attuativo); risulta evidente, però, quanto segnalato circa l'assenza di spazi di parcheggio nelle vicinanze dei lotti 1, 4 e 6, cosa questa che potrebbe comportare problematiche circa il parcheggio delle auto che potrebbero invadere la sede stradale. Si fa altresì notare che lungo i lotti 10 e 12 sono previsti spazi di parcheggio adiacenti alla viabilità di tipo privato prevista, che comunque possono garantire un adeguata disponibilità di spazi di sosta per i due lotti in questione. Infine per quanto riguarda il lotto 14 dalla parte opposta della viabilità interna è previsto un ulteriore spazio di parcheggio che può essere agevolmente utilizzato dagli utenti del lotto medesimo.

Al fine quindi di garantire la presenza di alcuni spazi di parcheggio lungo la viabilità nei pressi dei lotti 1, 4 e 6, si propone di traslare verso sud-est l'intero comparto costituito dai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, con la creazione quindi di spazi di parcheggio lungo i lotti 1, 4 e 6 riducendo (e comunque non eliminando) quello previsto lungo i lotti 3, 5 ed 8. Con l'operazione di cui sopra dovrà essere valutata l'opportunità di allineare la nuova viabilità di penetrazione del comparto con via Tibullo.

Si ritiene che debba essere mantenuta la consistenza del parcheggio prevista lungo i lotti 9, 11 e 13, in quanto lo stesso potrà essere considerato anche a servizio dello spazio di verde pubblico esistente posto ad angolo fra la stessa via Tibullo e via Ferrero.

Considerato che le modifiche di cui sopra vanno in qualche modo a variare l'assetto della viabilità e degli spazi di parcheggio previsti nel piano attuativo, la nuova conformazione dovrà essere sottoposta al parere dell'Area Lavori Pubblici in quanto specificamente competente in proposito.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, traslando verso sud-est l'intero comparto costituito dai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, con la creazione quindi di spazi di parcheggio lungo i lotti 1, 4 e 6 e riducendo quello previsto lungo i lotti 3, 5 ed 8.

Dovrà essere valutata l'opportunità di allineare la nuova viabilità di penetrazione del comparto con via Tibullo.

La nuova conformazione della viabilità e degli spazi di parcheggio dovrà essere sottoposta ad un nuovo parere dell'Area Lavori Pubblici in quanto specificamente competente in materia.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna

MODIFICA CARTOGRAFICA O COMUNQUE DEGLI ALTRI ELABORATI

In base al contenuto della proposta di cui sopra, tutti gli elaborati del piano interessati dalla medesima dovranno essere adeguati di conseguenza, ed in particolare quelli che riguardano le viabilità, gli spazi di parcheggio pubblico e l'individuazione dei lotti.

Dovrà inoltre essere verificato se tale modifica comporti o meno una rivisitazione dello studio idraulico posto a supporto sia del piano attuativo che della variante urbanistica al PRG'97.

Punto 2.

La vasca per la raccolta dell'acqua in caso di esondazione, posizionata entro l'area di verde pubblico, potrebbe penalizzare la sua utilizzazione da parte degli utenti, proprio per il dislivello previsto, che tra l'altro potrebbe manifestarsi come pericoloso per l'utenza, nonché foriero di accumuli di acqua stagnante. Forse una soluzione migliore sarebbe valutare l'utilizzazione del "fondo vasca" come spazio pubblico, posizionandovi le attrezzature relative al verde pubblico, e prevedendo raccordi (accessibili anche ai disabili) con il piano di accesso originario.

Esame dell'osservazione

E' indubbio che la previsione di una vasta depressione nell'area individuata come verde pubblico risulta essere una delle caratteristiche principali del piano attuativo in questione, dovuta principalmente alla necessità di prevedere un invaso di raccolta in caso di esondazione, le cui dimensioni sono direttamente correlate a quanto previsto nello studio idraulico su cui si fonda sia il piano attuativo sia la variante al PRG'97.

Tale depressione comporta sicuramente i problemi sollevati nell'osservazione. Per quanto riguarda il raccordo tra le due quote (quella di sistemazione rispetto all'attuale piano di campagna e quella "artificiale" del fondo vasca), potrà essere previsto un raccordo dolce (che però ridurrebbe la capacità dell'invaso), oppure più importante (nel qual caso, però, sarà necessario la posa in opera di parapetti di protezione). Il fondo della depressione potrà essere causa di accumuli stagnanti, anche in assenza di fenomeni esondativi, e quindi sarà necessario prevedere un adeguato sistema di raccolta dell'acqua piovana, con relativo smaltimento (ammesso che le quote lo permettano) nella rete fognaria delle acque bianche di progetto. Infine, considerando che la maggior parte dell'area verde è interessata dalla depressione di che trattasi, le attrezzature inerenti lo spazio di verde pubblico (panchine, cestini, giochi per bambini, ecc.) dovranno gioco forza essere previsti a quota inferiore rispetto all'attuale piano di campagna, e per ciò dovranno essere garantiti gli appositi percorsi di accesso a tali infrastrutture, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Tutte questi "accorgimenti" dovranno essere puntualmente previsti nel progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria, che verrà proposto dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica. In considerazione però della specificità dell'opera, e del suo carattere strategico per garantire la fattibilità dal punto di vista idraulico, si ritiene comunque integrare il piano attuativo con una indicazioni più particolare di quanto sarà previsto nello spazio di verde pubblico, con un elaborato specifico che riporti una indicativa progettazione sia planimetrica che soprattutto altimetrica di tale spazio, per dimostrarne la reale fattibilità, che farà poi da guida per la progettazione definitiva all'interno delle opere di urbanizzazione del piano.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere l'osservazione, prescrivendo l'integrazione degli elaborati costitutivi del piano attuativo con uno studio specifico (sia in termini planimetrici che altimetrici) relativo alle sistemazioni dello spazio di verde pubblico, in considerazione della depressione, delle protezioni, dello smaltimento delle acque piovane, dei percorsi di accesso alle attrezzature specifiche per le aree verdi.

Tale studio avrà comunque un carattere indicativo, ai fini della dimostrazione della sua fattibilità, ma sarà preso a riferimento per la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA O COMUNQUE DEGLI ALTRI ELABORATI

In base al contenuto della proposta di cui sopra, potrebbe risultare necessaria qualche modifica degli elaborati del piano interessati dallo spazio di verde pubblico.

Sarà inoltre necessario verificare se la dimostrazione di fattibilità delle opere relative a tale spazio possa comportare o meno una rivisitazione dello studio idraulico posto a supporto sia del piano attuativo che della variante urbanistica al PRG'97.

Punto 3.

La presenza di canali di scolo e/o fossi all'interno del comparto richiederebbe una specifica valutazione di fattibilità del raccordo dell'intera rete di raccolta delle acque bianche, in considerazione del dislivello del terreno prodotto dalla realizzazione della vasca di cui al punto 2), nonché alle sistemazioni esterne previste lungo aree verdi di risulta o addirittura al di fuori del comparto (vedasi tratto adiacente al parcheggio limitrofo ai lotti 10 e 12.

Esame dell'osservazione

L'esame di questa problematica è stato in parte già sollevato dal punto 2 della precedente osservazione n. 2, al quale si rimanda.

Ad integrazione di quanto in precedenza specificato, è evidente che la presenza del fosso all'interno dello spazio di verde pubblico potrebbe comportare incompatibilità con le opere che invece sarà necessario prevedere nello stesso, già meglio esemplificate nell'analisi del punto 2 della presente osservazione.

Considerato ciò, oltre allo studio del nuovo tracciato del fosso di cui al punto 2 dell'osservazione 2, si ritiene necessario che l'elaborato integrativo prescritto con l'esame del punto 2 della presente osservazione venga dimostrata anche in maniera più particolareggiata l'ipotesi di sistemazione del fosso all'interno dell'area a verde pubblico, ed in caso di modifiche rispetto all'esistente, dovrà essere acquisito il parere favorevole da parte della Provincia di Perugia.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione, integrando quanto già previsto in sede di valutazione del punto 2 dell'osservazione 2 e del punto 2 della presente osservazione prescrivendo che nello studio specifico dell'area verde venga dimostrata in modo più particolareggiato l'ipotesi di sistemazione del fosso presente all'interno della stessa.

Qualora vengano proposte modifiche rispetto all'esistente, dovrà essere acquisito da parte dei soggetti attuatori il parere da parte della Provincia di Perugia.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA O COMUNQUE DEGLI ALTRI ELABORATI

In base al contenuto della proposta di cui sopra, potrebbe risultare necessaria qualche modifica degli elaborati del piano interessati dallo spazio di verde pubblico.

Dovrà inoltre essere verificato se tale modifica comporti o meno una rivisitazione dello studio idraulico posto a supporto sia del piano attuativo che della variante urbanistica al PRG'97.

Punto 4.

Il piano prevede, in variante al PRG, lo spostamento dell'area verde, andando di fatto a diminuire la vigente previsione di spazio intorno all'adiacente costruzione di pregio, intorno alla quale si estende un bel parco. Sarebbe opportuno verificare se nell'area verde attuale, dove di fatto sono previsti abbattimenti per la realizzazione degli edifici (lotti 21 – 22 – 23 – 24) si trovino alberature di particolare pregio o protette, nel qual caso la progettazione urbanistica non dovrebbe prescindere dalla loro salvaguardia. Inoltre sempre per definire la

zona di rispetto verso il parco della villa, forse sarebbe opportuno stabilire già nella disciplina di piano la funzione e la sistemazione dello spazio denominato "fosso a cielo aperto".

Esame dell'osservazione

L'esame di questa parte dell'osservazione non può che essere fatto in maniera congiunta con quello del punto 2 della successiva osservazione n. 5 e del punto 4 della replica n. 1 presentata.

E' indubbio che la proposta di piano attuativo prevede una variante alle vigenti previsioni del PRG'97 riguardanti il posizionamento dell'area destinata all'edificazione rispetto quella destinata a verde di tipo pubblico. Infatti, l'attuale previsione prevede un ampio spazio di area destinata alla cessione al patrimonio comunale in adiacenza alla corte dell'edificio di pregio presente in zona, mentre la previsione del piano attuativo prevede tale area spostata verso sud-est, lasciando il posto a spazi destinati all'edificazione. E' stata però dimostrata dallo studio idraulico posto a corredo del piano attuativo l'impossibilità dell'attuazione di tali previsioni in condizioni di sicurezza idraulica, previste dalle Mappe di pericolosità idraulica del fiume Topino (sostanzialmente riconfermate dalle cartografie inserite nel Progetto di primo aggiornamento del VI stralcio funzionale del Piano di bacino del fiume Tevere, denominato Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI)). Ciò premesso, l'Amministrazione comunale si è trovata di fronte ad una scelta: o considerare inattuabile tale previsione (con evidenti ripercussioni di mancata riqualificazione urbanistica dell'area e di tipo economico da parte dei soggetti attuatori), ovvero accettare la variante proposta dagli stessi, con la quale si dimostrava la fattibilità dell'intervento dal punto di vista della pericolosità idraulica, ad alcune specifiche condizioni (due su tutte, il posizionamento dei piani di campagna e la realizzazione della depressione come vasca di accumulo in caso di esondazione). Nell'aprile del 2009 l'Amministrazione decise di accettare la proposta di variante urbanistica, adottandola insieme al piano attuativo in questione.

Questa premessa è ovviamente necessaria per ogni ragionamento successivo. E' indubbia la presenza nei pressi della corte dell'edificio di pregio esistente di alberature, parte delle quali di natura spontanea e parte come residuo dall'attività ormai dismessa dell'ex vivaio (vedasi anche quanto indicato dai soggetti attuatori nella loro replica). Resta il fatto che intorno all'edificio di pregio rimane intatta la corte esistente, e quindi non viene intaccato il piccolo parco ivi presente; le alberature oggetto dell'osservazione non fanno parte di quelle di tale parco privato. Comunque, nulla vieta che le alberature di qualità presenti all'interno del perimetro dell'ambito, delle quali si rendesse obbligatoria la rimozione ai fini di agevolare la realizzazione degli edifici previsti, possano essere reimpiantate nei pressi dell'area di verde pubblico; per l'effettuazione di tale operazione, anche se ovviamente comportante un costo, i soggetti attuatori hanno formalizzato la loro disponibilità (vedasi sempre il punto 4 della replica n. 1). Tale proposta potrebbe risultare un compromesso tra l'esigenza di mantenere le alberature di qualità presenti (da verificare in contraddittorio con il Servizio Ambiente del comune) con quella della variante urbanistica adottata.

Per quanto riguarda, invece, il "fosso a cielo aperto" che di fatto delimita l'Ambito verso nord-ovest, in effetti il piano non chiarisce né la sua funzione, né quali potranno essere le opere previste. Resta comunque l'impossibilità del suo utilizzo come spazio di verde pubblico, per la sua ridotta profondità, a meno che possa costituire una quinta di alberature a protezione delle nuove edificazioni previste, magari prevedendo il reimpianto di quelle esistenti come sopra paventato. Sarà opportuno, quindi, che nelle more della valutazione del nuovo tracciato del cosiddetto "fosso degli Orti", prevista al punto 2 dell'osservazione n. 2, vengano individuate le opere previste per quest'altro fosso, la sua funzione, il suo recapito finale (anche se al di fuori del comparto in questione) ed eventualmente esplicitata la sua funzione di spazio di verde pubblico come prevista dal piano attuativo.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si ritiene di accogliere parzialmente, prevedendo una disposizione che obblighi i soggetti

attuatori, contestualmente alla presentazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione, al censimento delle alberature di qualità presenti all'interno del perimetro dell'Ambito, sentiti gli uffici comunali competenti, a prevedere il reimpianto nell'area di verde pubblico di quelle previste nelle aree destinate all'edificazione.

Per quanto riguarda il "fosso a cielo aperto" che delimita il comparto verso nord-ovest, nelle more della valutazione del nuovo tracciato del cosiddetto "fosso degli Orti" dovranno altresì essere individuate le opere previste per lo stesso, la sua funzione, il suo recapito finale (anche se al di fuori del comparto in questione) ed eventualmente esplicitata la sua funzione di spazio di verde pubblico come prevista dal piano attuativo.

MODIFICA NORMATIVA

All'articolo 6 delle Norme tecniche di attuazione del piano attuativo è inserito il seguente comma 5:

"Contestualmente alla presentazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere predisposto a cura dei soggetti attuatori il censimento delle alberature di qualità presenti all'interno del perimetro dell'Ambito, sentiti gli uffici comunali competenti; il progetto delle urbanizzazioni dovrà prevedere il reimpianto nell'area di verde pubblico di quelle previste nelle aree destinate all'edificazione che sarà ritenuto strettamente necessario rimuovere."

MODIFICA CARTOGRAFICA O COMUNQUE DEGLI ALTRI ELABORATI

In base al contenuto della proposta di cui sopra, potrebbe risultare necessaria qualche modifica degli elaborati del piano interessati dallo spazio di verde pubblico.

Dovrà inoltre essere verificato se tale modifica comporti o meno una rivisitazione dello studio idraulico posto a supporto sia del piano attuativo che della variante urbanistica al PRG'97.

Punto 5.

L'area a verde del piano attuativo appare non divisa da quella realizzata nelle more della lottizzazione adiacente (che ha ingresso da via Manin). Proprio per questo collegamento, forse sarebbe più opportuno procedere ad una progettazione congiunta dell'area verde del piano attuativo con quella sostanzialmente realizzata nelle more della lottizzazione adiacente, in modo tale da creare un unico grande spazio, con tutte le attrezzature finalizzate alla completa fruizione da parte dei cittadini.

Esame dell'osservazione

L'osservazione propone di valutare l'utilizzazione dell'area di verde pubblico prevista dal piano attuativo non legata esclusivamente all'area oggetto dell'intervento, ma anche considerando quanto già realizzato nelle aree contermini, facendo in particolar modo riferimento all'area di verde pubblico prevista nel piano di lottizzazione lungo via Daniele Manin, avente tra gli altri come soggetto attuatore la Vivai Brociani s.p.a..

La proposta è sicuramente da valutare in quanto il piano di lottizzazione di cui sopra prevede il reperimento di alcuni dei suoi standards di verde pubblico proprio nell'area adiacente allo spazio avente la stessa destinazione previsto nell'Ambito in oggetto. E' da rilevare però che tale area pur potendosi considerare sostanzialmente urbanizzata, non è stata ancora acquisita al patrimonio comunale, in quanto il principale soggetto attuatore (Vivai Brociani s.p.a.), proprietaria dell'area in questione, ha in corso un procedimento fallimentare; nonostante ciò, però, il Comune ha attivato le procedure previste per l'acquisizione dell'area, e la curatrice fallimentare ha ottenuto dal Tribunale l'autorizzazione a procedere a tutti gli adempimenti necessari.

Alla luce di ciò, pur non essendo ancora stata acquisita l'area al patrimonio comunale, si può ragionevolmente considerare che la stessa verrà acquisita nelle more dei tempi necessari per la definizione del procedimento del piano attuativo, nonché per il rilascio del titolo abilitante le opere di urbanizzazione.

Pertanto lo studio specifico relativo alle sistemazioni dello spazio di verde pubblico, prescritto al punto 2 della presente osservazione, potrà essere corredata da una valutazione generale delle opere da realizzare, ricomprensivo anche l'utilizzazione dell'area inserita nel piano di lottizzazione limitrofo. Così facendo potrà essere eventualmente ingrandita (ovvero modificata) l'area depressa in modo tale da rendere

ancora più funzionale la sua fruizione.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si ritiene di accogliere l'osservazione, integrando lo studio specifico relativo alle sistemazioni dello spazio di verde pubblico, prescritto nella valutazione del punto 2 della presente osservazione, con una valutazione generale delle opere da realizzare, ricomprensivo anche l'utilizzazione dell'area inserita nel piano di lottizzazione limitrofo.

MODIFICA NORMATIVA

All'articolo 6 delle Norme tecniche di attuazione del piano attuativo è inserito il seguente comma 6:

"Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria, riguardante la sistemazione degli spazi di verde pubblico, dovrà interessare anche lo spazio di verde pubblico previsto nell'adiacente piano di lottizzazione del comparto di via Daniele Manin; la realizzazione di tale opera sarà comunque a carico dei soggetti attuatori."

MODIFICA CARTOGRAFICA O COMUNQUE DEGLI ALTRI ELABORATI

In base al contenuto della proposta di cui sopra, tutti gli elaborati del piano interessati dalla medesima dovranno essere modificati di conseguenza, ed in particolare quelli che riguardano gli spazi di verde pubblico.

Sarà inoltre necessario verificare se la dimostrazione di fattibilità delle opere relative a tale spazio possa comportare o meno una rivisitazione dello studio idraulico posto a supporto sia del piano attuativo che della variante urbanistica al PRG'97.

* * * * *

Osservazione n. 05

L'osservazione presentata dal sig. Cleri Anacleto è articolata in più punti che di seguito si riportano, disgiuntamente, per una più agevole e chiara illustrazione delle proposte tecniche di controdeduzioni.

Punto 1.

Il piano in oggetto non tiene conto dell'edificato esistente prevedendo di fatto limitazioni delle corti con gravi limitazioni alla proprietà, causando alle stesse notevoli danni funzionali.

Esame dell'osservazione

Il contenuto dell'osservazione è sicuramente troppo generico, e non permette di comprendere quali siano i riferimenti dell'edificato esistente che sarebbe oggetto di gravi limitazioni alla proprietà, come paventato dalla stessa.

Comunque sia, con l'osservazione 1, il punto 1 dell'osservazione 2 e l'osservazione 3, sono state segnalate delle incongruenze delle previsioni pianificatorie rispetto alle situazioni attuali delle corti degli edifici esistenti, che si ritiene di aver risolto con le proposte rispettivamente relative alle osservazioni di cui sopra.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di non accogliere l'osservazione, dando atto del contenuto delle proposte fatte per l'osservazione 1, il punto 1 dell'osservazione 2 e l'osservazione 3, sopra individuate.

MODIFICA NORMATIVA

nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Punto 2.

La nuova zonizzazione va ad interessare aree verdi con notevoli presenze di alberature di

alto fusto che vengono destinate all'edificazione e zone agricole con colture a seminativo da destinare alle aree verdi. Tale previsione costituisce di fatto una inaccettabile modificazione degli scorci paesaggistici dell'area, modificazione che interagisce in maniera negativa con l'edificato esistente circostante che vede affacciarsi su aree edificate anziché a verde così come previsto nell'originario PRG'97.

Esame dell'osservazione

Per quanto riguarda l'esame dell'osservazione si rimanda a quanto indicato per l'esame del punto 4 dell'osservazione n. 4. Sono state ivi indicate le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione comunale ad adottare la variante urbanistica al PRG'97, contestualmente al piano attuativo in questione.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si ritiene di non accogliere.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Punto 3.

La nuova configurazione morfologica dell'area prevede inoltre accorgimenti, ai fini della protezione idraulica dell'edificato di progetto, che costituiscono grave nocimento alle proprietà contermini (vedasi l'area di invaso idraulico per 13.100 mc.) con conseguente notevole danno alle stesse.

Esame dell'osservazione

Si richiama quanto indicato per l'esame del punto 4 dell'osservazione 4, riferito ai principi che hanno portato l'Amministrazione ad accogliere la proposta di variante al PRG'97. Avendo deciso di accettare la variante urbanistica, onde poter consentire l'edificazione con un sufficiente grado di sicurezza dal punto di vista idraulico, è venuto di conseguenza l'accettazione delle prescrizioni previste dallo studio idraulico facente parte del piano attuativo, che comunque dimostra la fattibilità della nuova proposta in condizione di sicurezza, sia per le aree inserite all'interno del perimetro dell'Ambito, sia, di riflesso per quelle contermini allo stesso.

Proprio per tale motivazione per l'utilizzazione ai fini fondiari del comparto in questione dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni dello studio idraulico medesimo, ivi compresi la modifica delle quote relative alla sistemazione dei piani di campagna (e dei primi livelli di calpestio degli edifici) e la realizzazione della depressione dell'area verde (che in caso di esondazione costituirà l'invaso per le acque).

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si ritiene di non accogliere.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

REPLICHE DEI SOGGETTI PRIVATI

Ai sensi dell'articolo 24, comma 10, della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11, è stata formulata la replica di seguito riepilogata.

Replica n. 01

La replica presentata dai sig.ri Ricci Lorenzo, Bernardini Sauro e Marzioli Graziano, nella loro qualità di referenti dei soggetti attuatori del piano attuativo, è articolata in più punti che di seguito si riportano, disgiuntamente, per una più agevole e chiara illustrazione delle proposte tecniche di controdeduzioni.

Punto 1.

Per quanto concerne le aree individuate come verde pubblico a ridosso dell'edificato esistente (riferimento alle proprietà di Piselli Graziella, Musci Mariano e Antonelli Orsola, Cleri Anacleto) si rappresenta che tali zone potrebbero anche essere individuate come aree di verde privato, vista anche la presenza di alcuni manufatti già esistenti, in modo da non limitare ed ostacolare le corti esistenti, anche in considerazione del maggiore reperimento di standard pubblico rispetto ai minimi previsti da legge.

Esame della replica

Per quanto riguarda le aree di proprietà della signora Piselli Graziella e dei signori Musci Mariano ed Antonelli Orsola, tale situazioni sono già state valutate con l'esame del punto 1 dell'osservazione 2 e dell'osservazione 3, alle quali si fa diretto rimando. Quanto indicato nella replica risulta coerente con le determinazioni proposte, ed in buona sostanza rappresenta un implicito accoglimento delle stesse da parte dei soggetti attuatori.

Per quanto riguarda, invece, l'area di proprietà del sig. Cleri Anacleto, appare evidente innanzitutto che lo stesso ha presentato l'osservazione 5 di cui sopra senza l'espressa richiesta di trasformazione della previsione di piano attuativo da verde pubblico a verde privato, così come paventato nella replica. Per l'area in questione individuata al Catasto Terreni sul foglio 193 particella 2558, il piano attuativo individua però il posizionamento della depressione, che costituisce presupposto fondamentale per l'utilizzazione fondiaria dell'Ambito, in base allo studio idraulico. Appare pertanto non prevedibile il mancato utilizzo di tale spazio con tale funzione, poiché l'invaso andrebbe comunque previsto, e quindi tale area sarà da acquisire al patrimonio comunale (mediante cessione bonaria o eventualmente attivazione del procedimento di esproprio). La potenzialità edificatoria relativa a tale area, che dovrà essere quantificata nel piano attuativo secondo l'indice di utilizzazione territoriale previsto dalla scheda d'ambito, potrà essere utilizzata all'interno del lotto 14 (area specificatamente destinata alla Suc dei soggetti che non aderiscono al Consorzio), ma potrà essere anche oggetto di asservimento a favore di altre aree, con le modalità previste per legge.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si propone di accogliere parzialmente, per quanto riguarda la proprietà del sig. Cleri Anacleto. Per quanto riguarda le proprietà della signora Piselli Graziella e dei signori Musci Mariano ed Antonelli Orsola, si rimanda quanto proposto con l'esame del punto 1 dell'osservazione 2 e dell'osservazione 3.

MODIFICA NORMATIVA

Al comma 2 bis dell'articolo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo, è inserito il seguente capoverso:

"Potranno usufruire della possibilità di tale asservimento anche le restanti aree ricomprese nel perimetro del piano attuativo, ma non rientranti tra quelle facenti parte del consorzio per l'attuazione dell'intervento."

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Punto 2.

In riferimento alla viabilità e posti auto esistenti lungo via Pettino, il progetto prevede il completo rifacimento della strada con conseguente allargamento di quella ad oggi esistente, e la creazione di un fondo è inoltre prevista la creazione di un ulteriore area di parcheggio

necessaria a potenziare quella attualmente esistente.

Esame della replica

Per quanto riguarda la replica in questione, tale situazioni è già stata valutata con l'esame dell'osservazione 1 e del punto 3 dell'osservazione 2, alle quali si fa diretto rimando. Quanto indicato nella replica risulta coerente con le determinazioni proposte, ed in buona sostanza rappresenta un implicito accoglimento delle stesse da parte dei soggetti attuatori.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si conferma la proposta relativa all'esame dell'osservazione 1 e punto 3 dell'osservazione 2.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Punto 3.

In riferimento alla zona verde a minor quota (di laminazione in caso di allagabilità), si rappresenta che il dislivello indicato negli elaborati verrà realizzato con movimenti di terreno atti a creare delle livellette a lieve pendenza; il fondo dell'area inoltre potrà essere dotato di attrezzature relative al verde fruibili mediante la realizzazione di adeguati accessi pedonali inseriti nel contesto piantumato.

Esame della replica

Per quanto riguarda la replica in questione, tale problematica è già stata valutata con l'esame del punto 2 dell'osservazione 4, alla quale si fa diretto rimando. Quanto indicato nella replica risulta coerente con le determinazioni proposte, ed in buona sostanza rappresenta un implicito accoglimento delle stesse da parte dei soggetti attuatori.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si conferma la proposta relativa all'esame del punto 2 dell'osservazione 4.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Punto 4.

In riferimento alla vegetazione presente sul posto, si evidenzia che gran parte di questa è di natura spontanea, mentre altri tipi di arbusti è quanto rimasto dalla attività ormai dismessa dell'ex vivaio. Ad ogni buon conto, nel caso in cui emergano delle tipologie e/o varietà di piante di particolare importanza, si potrà prevedere un loro spostamento in situ.

Esame della replica

Per quanto riguarda la replica in questione, tale problematica è già stata valutata con l'esame del punto 4 dell'osservazione 4, alla quale si fa diretto rimando. Quanto indicato nella replica è stato posto come fondamento delle determinazioni proposte, ed in buona sostanza rappresenta un implicito accoglimento delle stesse da parte dei soggetti attuatori.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si conferma la proposta relativa all'esame del punto 4 dell'osservazione 4.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

Punto 5.

L'attuale localizzazione dell'area verde ad uso pubblico in quanto adiacente con il verde della lottizzazione denominata "ex vivai Brocani" permette di creare un unico grande spazio verde ad uso pubblico dotato di tutte le attrezzature necessarie ad un ottimale fruizione da parte degli abitanti non solo locali, ma dell'intero quartiere.

Esame della replica

Per quanto riguarda la replica in questione, tale problematica è già stata valutata con l'esame del punto 5 dell'osservazione 4, alla quale si fa diretto rimando. Quanto indicato nella replica risulta coerente con le determinazioni proposte, ed in buona sostanza rappresenta un implicito accoglimento delle stesse da parte dei soggetti attuatori.

PROPOSTA DELL'UFFICIO

Si conferma la proposta relativa all'esame del punto 5 dell'osservazione 4.

MODIFICA NORMATIVA

Nessuna.

MODIFICA CARTOGRAFICA

Nessuna.

CONCLUSIONI

Il presente documento viene trasmesso al Dirigente dell'Area «*Governo del territorio*» per le valutazioni di competenza ed il successivo inoltro al Consiglio Comunale, per l'esame e le valutazioni di competenza finalizzate alla adozione definitiva del Piano attuativo in variante al PRG.

Successivamente alle valutazioni e decisioni consiliari, l'ufficio disporrà in ordine all'aggiornamento degli elaborati costitutivi del piano attuativo di che trattasi, in base proprio al tenore delle decisioni medesime nonché all'inoltro all'Amministrazione Provinciale per le valutazioni di competenza.

Foligno, dicembre 2011

L'ESTENSORE
RESPONSABILE DEL SERVIZIO
geom. Luca Piersanti