



COMUNE DI FOLIGNO

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

SERVIZIO URBANISTICA

Via XX Settembre n° 54/C



Ambito 29 - INTRAMEZZI VARIANTE AL PRG

Adottato con D.C.C. n. del

TAV. N.

2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GRUPPO DI LAVORO: geom. Giuseppe LORENZETTI, geom. Angelo CONOCCHIA, geom. Andrea BROCCOLO
geom. Gaetano MEDORINI, p.i. Pier Giorgio METELLI

IL DIRIGENTE DI AREA: Arch. Luciano PIERMARINI

DATA: Marzo 2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'area in oggetto è ricompresa tra il quartiere di via Intermezzi, la porzione produttiva commerciale di Via Roma e la zona aeroportuale.

Il PRG '97 individua tale area come Ambito di strutturazione locale UT/SLR (area di primo impianto residenziale); tra gli obiettivi riportati nella Scheda n. 29 del Piano, figurano la realizzazione del collegamento viario tra via Intermezzi e lo svincolo di Viale Roma, nonché la realizzazione di un'ampia fascia di verde ed il completamento dell'edificato su via Cagliari con un'edilizia di altezza limitata.

Visto che il PRG ha individuato parte dell'area all'interno del cono di volo dell'aeroporto limitandone parzialmente l'edificazione, sembra opportuno, al fine di una corretta attuazione delle previsioni urbanistiche, dare corso ad una modifica dell'Ambito proponendo una Variante al PRG.

Detta proposta si basa sostanzialmente nella modifica del perimetro dell'Ambito, con un incremento della superficie fondiaria lungo via Intermezzi; tale incremento è finalizzato a compensare quella porzione di terreno che insiste all'interno del cono di volo, non utilizzabile a fini edificatori.

A tale proposito, si intende richiamare i dati tecnici della Scheda d'Ambito (Foglio Normativo); essi sono inerenti: alla superficie territoriale, ovvero l'area sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale, la superficie utile complessiva (SUC), il numero degli abitanti, la superficie da cedere all'Amministrazione Comunale e le destinazioni d'uso ammesse, espresse in termini percentuali.

La variante proposta determina la modifica dei parametri urbanistici, come specificato nella tabella seguente.

Parametro	Stato Vigente	Stato di Variante
Superficie territoriale	mq. 28.865	mq. 45.540
Ut (indice di Utilizzazione territoriale)	0,20 mq/mq	consistenza predefinita
SUC (Superficie Utile Complessiva)	mq. 5.773	mq. 6.762 * = = 5.773 + 989 (SUC derivata dal terreno in zona UC/MRA incluso nell'Ambito)
Abitanti (Capacità insediativa)	n° 147	n° 217
Superficie fondiaria per l'edificazione	mq. 10.102 (max)	mq. 15.939 (max)
Superficie da cedere all'Amministrazione	mq. 18.763 (min)	mq. 29.601 (min)

(*) = Il nuovo perimetro dell'Ambito ingloba all'interno un Parcheggio di PRG, che viene riproposto con la stessa superficie, oltre ad un'area della stessa proprietà classificata dal PRG come zona UC/MRA non utilizzabile ai fini edificatori per il vincolo del cono di volo aeroportuale.

Come rilevabile dalla tabella sopra riportata, la SUC massima risulta aumentata rispetto allo stato vigente, in quanto vi è stata aggiunta la SUC derivata dal terreno in zona UC/MRA.

Tra gli elementi da evidenziare, si sottolinea che l'indice di Utilizzazione territoriale diminuisce rispetto allo 0,20 mq/mq previsto nella scheda per mantenere inalterata la SUC; ciò risulta essenziale ai fini della conformità urbanistica della proposta variante, come richiesto dall'art. 30 della L.R. 31/97, che consente "varianti volte a modificare le previsioni e perimetrazioni di zone già incluse nel PRG vigente nel rispetto della capacità edificatoria prevista".

Da notare inoltre che, per quanto riguarda l'articolazione della superficie territoriale, questa conserva le stesse percentuali di ripartizione, ovvero:

- la superficie fondiaria per l'edificazione, fino al 35% della St;
- la superficie da cedere all'Amministrazione, per un minimo del 65% della St.

Vengono modificate le *Precondizioni di assetto* dell'Ambito che, oltre alla realizzazione della strada di collegamento tra via Intermezzi e l'anello di Viale Roma, nello stato di variante includono anche la realizzazione di una pista ciclabile, di un marciapiede lungo via Intermezzi e di un parcheggio di PRG.

Conseguentemente, tra le *Opere a carico degli attuatori*, al tratto stradale posto all'interno dell'ambito e alla realizzazione del verde, nella variante va ad aggiungersi parte della pista ciclabile e del marciapiede lungo via Intermezzi, nonché la realizzazione e cessione del parcheggio di PRG.

La variante non comporta, in ogni caso, variazioni in merito agli *Usi ammessi dei fabbricati* o alla *Sistemazione ed usi ammessi delle aree di pertinenza*, né all'altezza massima dei fabbricati, così come pure rimangono inalterate le prescrizioni per la progettazione urbanistica esecutiva (% destinazioni d'uso).

Si è verificata, nel PRG vigente, la destinazione del terreno interessato dall'incremento del nuovo perimetro dell'ambito proposto dalla proprietà.

Sono possibili, in via generale, mutamenti di destinazione d'uso di terreni che sono inclusi all'interno del perimetro delle aree agricole compromesse.

Nel caso specifico, l'area interessata dall'incremento è inclusa all'interno della zona agricola compromessa da fenomeni di urbanizzazione in atto approvata con Determinazione Dirigenziale n. 9441 del 17/11/2000 e pertanto risulta conforme ai fini della variante richiesta.

Tenuto conto del fatto che l'area da cedere gratuitamente al Comune aumenterà in funzione dell'aumentata superficie territoriale dell'ambito, e che la variante risulta accoglibile ai sensi del comma 3 dell'art. 30 della L.R. 31/97, la Giunta Comunale si è espressa favorevolmente sulla variante proposta.

Premesso quanto sopra, si rimette la proposta di Variante all'approvazione del Consiglio Comunale.

Elenco elaborati

La presente Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato n° 1 - Planimetria catastale - PRG vigente e variante - inquadramento urbanistico (scala 1:2.000);
- Elaborato n° 2 - Relazione illustrativa;
- Elaborato n° 3 - Relazione geologica, geotecnica, geomorfologica, idrogeologica e sugli aspetti idraulici.