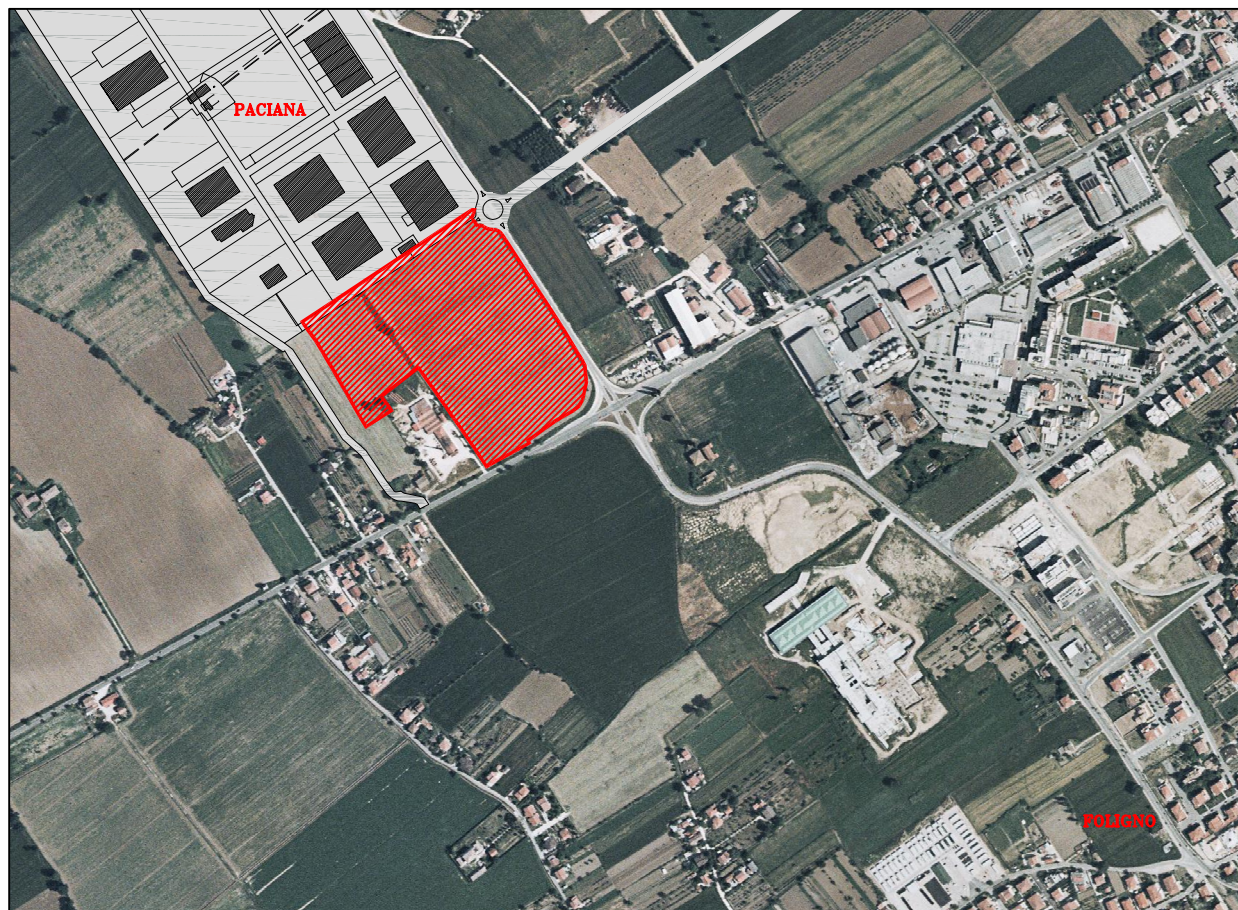




COMUNE DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA
Corso Cavour, 89



**VARIANTE AL PRG '97
PER LA RIDEFINIZIONE DELL'AMBITO 69 "LA FORNACE"**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ELAB. N.

1 / 3

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: geom. Giuseppe LORENZETTI
COORDINATORE PER LA PROGETTAZIONE: arch. Anna CONTI
GRUPPO DI LAVORO: geom. Luca PIERSANTI, p.i. Pier Giorgio METELLI, geom. Andrea BROCCOLO,
geom. Gaetano MEDORINI, sig.ra Franca MESA

IL DIRIGENTE DI AREA: dott. Salvatore ZAITI

DATA: Marzo 2009

A. - PREMESSA.....	1
B. – LA FATTISPECIE.....	3
C. – CONSIDERAZIONI E PROPOSTE.....	4

A. - PREMESSA

Il vigente strumento urbanistico generale, denominato PRG '97, prevede un'articolazione del territorio in: spazio extra urbano; spazio urbano; sistemi (cfr. art. 6 delle NTA).

Lo "spazio urbano" è a sua volta (cfr. art. 7, co. 2, NTA) articolato in:

- luoghi urbani da riqualificare (LUR);
- tessuti;
- ambiti;

la cui classificazione è correlata ai criteri di trasformabilità dell'insediamento o del comparto.

I "tessuti" sono quelle porzioni di territorio con edificazione consolidata o in via di consolidamento e sono suddivisi in: conservazione; recupero, mantenimento residenziale o produttivo; completamento o espansione locale; e sono contraddistinti da sigle dettagliate nell'articolo 7, co. 2, della NTA.

Gli "ambiti" sono suddivisi tra quelli:

- a) soggetti a disciplina *generale progressa* (Centro Storico del Capoluogo - UP/CS);
- b) soggetti a disciplina *particolareggiata progressa* (UP/PPE - UP/PEEP - UP/PIP - UP/PdL - UP/PdR)
- c) urbani di trasformazione.

Gli "ambiti **Urbani di Trasformazione**" sono, a loro volta, suddivisi tra quelli di seguito elencati e contraddistinti con l'acronimo a per ciascuno riportato:

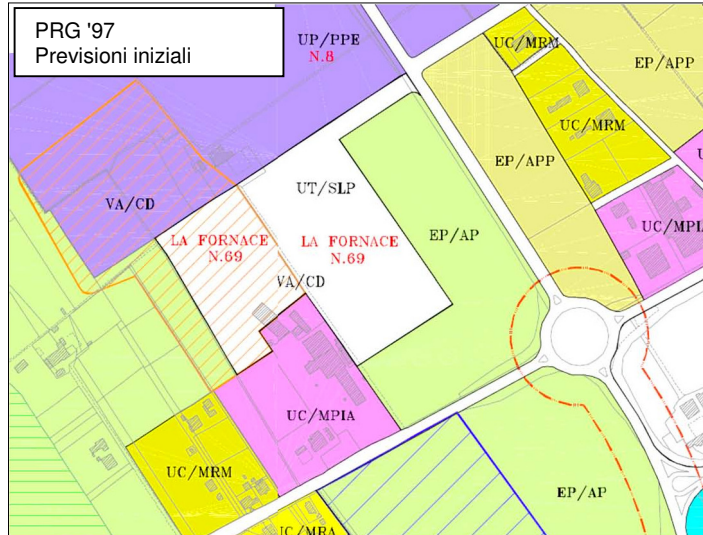
- di **Strutturazione Urbana**, relativi:
 - ad **Aree Dismesse** o in Dismissione (UT/SUAD);
 - ad **Aree** di primo impianto a **Dominante Verde** (UT/SUDV);
- di **Strutturazione Locale**, relativi
 - ad **Aree Dismesse** o in Dismissione (UT/SLAD);
 - ad aree di primo impianto **Produttivo** (UT/SLP);
 - ad aree di primo impianto **Residenziale** (UT/SLR);
 - ad aree di **Nuova Centralità** (UT/SLNC).

Tutti gli ambiti sono soggetti ad attuazione indiretta, ed il progetto di piano attuativo deve rispettare:

- le disposizioni di carattere generale contenute nell'articolo 62 delle NTA del PRG '97;
- le regole contenute, per ciascuno di essi, in un elaborato denominato "Foglio normativo";
- l'assetto prescrittivo contenuto in un elaborato denominato "Elementi prescrittivi del disegno di suolo".

Tra gli Ambiti del tipo UT/SLP è incluso quello individuato con il numero progressivo 69, denominato "La Fornace" ed ubicato in località Paciana, posto in angolo tra due viabilità principali ovvero la via Fiamenga e la via Vasari, quest'ultima prossima a diventare uno degli ingressi principali al capoluogo, una volta realizzato il collegamento con lo svincolo della SS 75 nei pressi di Spello; a ridosso di tale comparto sono già presenti due rotatorie. Il comparto, individuabile nella

planimetria sottostante, risulta quindi avere una giacitura di particolare rilevanza in quanto si colloca nei pressi di una delle "Porte della città".

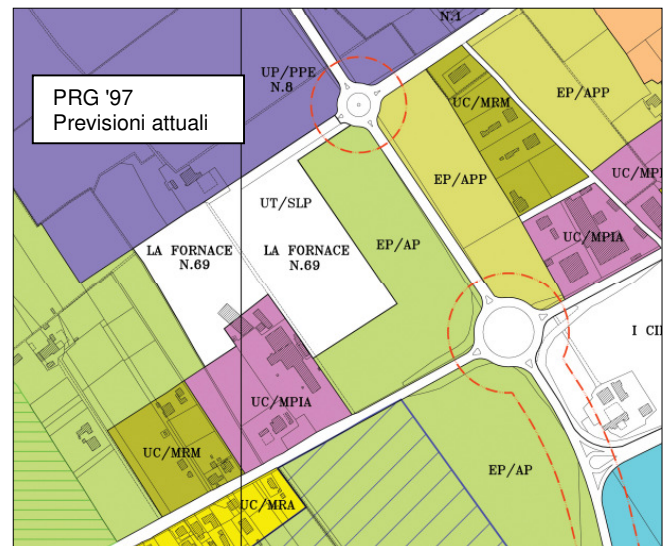


Come rilevabile dalla planimetria a lato, estratta dalla cartografia del PRG '97 nella stesura originaria, parte dell'area ricadente nell'Ambito 69 - La Fornace", così come parte di quella ricadente in un comparto soggetto a disciplina particolareggiata pregressa (UP/PPE n. 8) risultavano, altresì perimetrata come una cava a fossa in via di esaurimento (VA/CD). Risultando la disciplina delle classificazioni urbanistiche di cui sopra incoerenti tra loro, con una variante allo

strumento urbanistico generale, relativa ad una serie di "errori" e per l'aggiornamento di alcune opere pubbliche, la perimetrazione VA/CD è stata eliminata ed è stata inserita la rotatoria tra via Vasari e via Shibukawa. Detta variante è stata approvata con la D.C.C. n. 147 del 20/12/2006, con la quale si valutavano le osservazioni e le prescrizioni poste dalla Provincia.

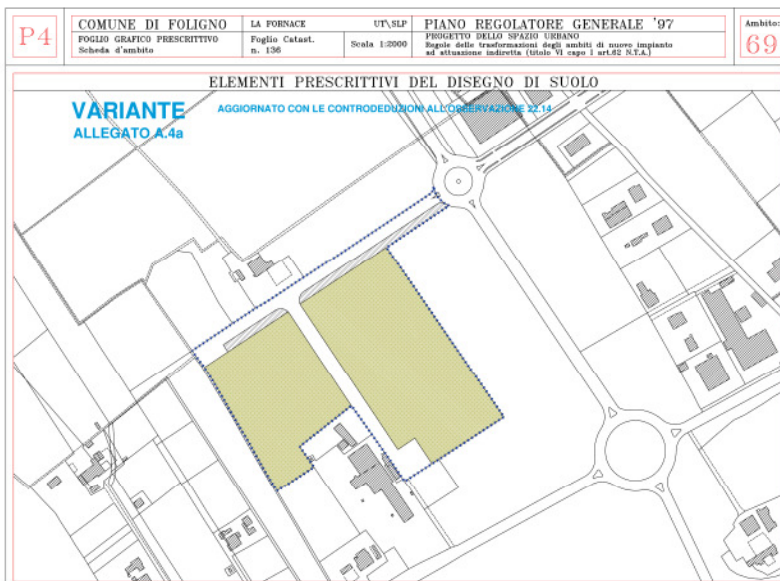
L'attuale situazione, derivante dagli aggiornamenti dello strumento urbanistico generale, risulta dalla planimetria posta a lato.

La cancellazione della perimetrazione VA/CD ha inteso significare che l'area, in quanto colmata, non poteva essere più utilizzata come cava ma ciò non ha certo rimosso la situazione geologica dell'area derivante, appunto, dall'avvenuto colmamento, il che, evidentemente, rende particolarmente onerosa, se non



2

impedita, l'utilizzazione edificatoria. Ciò in quanto, in base all'elaborato denominato "Elementi prescrittivi del disegno di suolo", buona parte del suolo destinato all'edificazione coincide con l'area interessata dal colmamento della cava dismessa, come risulta dalla planimetria riportata a lato.



B. – LA FATTISPECIE

La ditta proprietaria delle aree inserite nell'Ambito n. 69, che è anche proprietaria delle aree classificate come agricole di tipo EP/AP interposte tra l'ambito e la viabilità, nonché del comparto di tipo individuato come UC/MPIA (fornace per la produzione di laterizi esistente ed aree pertinenziali), ha chiesto all'Amministrazione di adottare un piano attuativo, in variante al PRG, per trasferire le potenzialità insediative della zona UC/MPIA all'interno dell'Ambito, ampliandone la superficie fino alle viabilità principali, eliminando la previsione di tipo agricolo, anche al fine di ovviare agli inconvenienti di tipo geologico.

La Giunta Comunale, nella seduta del 28/12/2006, prendeva atto delle problematiche evidenziate e rinviava gli atti all'ufficio per predisporre una ipotesi risolutiva delle problematiche sollevate.

Nell'articolare la proposte si è tenuto conto del fatto che:

- un piano attuativo di iniziativa privata non può contenere previsioni in variante allo strumento urbanistico generale;
- una variante allo strumento urbanistico generale:
 - non può comportare incremento delle potenzialità insediative;
 - non può prevedere nuove destinazioni commerciali di superficie lorda di calpestio superiore a mq. 1.500 o rilocalizzazione per superfici superiori a mq. 3.000;
 - non può interessare aree agricole di pregio.
- l'Amministrazione comunale ha adottato una variante normativa come autotutela rispetto alle risultanze delle "Mappe di pericolosità e rischio idraulico del fiume Topino".

Occorre poi considerare che, in relazione alla nuova funzione che sarà svolta dalla via Vasari, ovvero sia accesso principale a nord del capoluogo, si dovrà inserire una barriera spartitraffico nella carreggiata al fine di impedire le svolte a sinistra; ciò risulta agevolato dalle diverse roatorie previste ma renderà difficoltoso l'accesso all'area produttiva e commerciale esistente.

L'avvenuta attuazione del comparto produttivo/commerciale a sinistra ed a destra di via Vasari ed il suo completamento per destinarla, come detto, ad essere la strada di ingresso alla città da nord, fanno risultare priva di senso l'interruzione della continuità dell'area edificabile fino all'incrocio con la via Fiamenga. Sarebbe infatti incoerente con il contesto urbanistico che un'area fortemente urbanizzata venisse interrotta, proprio all'ingresso del capoluogo, da un'area di tipo agricolo.

Nel contempo mantenere, per l'area in questione, un esclusivo uso artigianale/industriale, così come risulta dal "Foglio normativo" dell'Ambito n. 69, contraddice la continuità con le zone commerciali poste sullo stesso fronte e potrebbe comportare l'insediamento di attività con problemi di inquinamento acustico, poco consigliabile stante anche la prossimità al nuovo Ospedale.

Appare quindi opportuno, e conseguente a quanto precede che gli elementi prescrittivi del disegno di suolo vengano aggiornati prevedendo che l'area colmata sia utilizzabile per il reperimento sia delle dotazioni territoriali (verde e parcheggi) e sia per l'area che deve essere, comunque, ceduta al Comune in base a quanto stabilito dal "Foglio normativo" in coerenza con la disciplina generale degli Ambiti.

A tale ipotesi non può che conseguire l'ampliamento del perimetro dell'Ambito dato che, in diversa ipotesi, non vi sarebbe la disponibilità di aree da destinare all'edificazione; in tal modo, oltre

perseguire un riequilibrio delle attuali previsioni, si eliminerebbe la previsione di area agricola sui fronti stradali che appare oggi poco coerente, stante lo stato di attuazione del PRG.

Si ritiene che la previsione debba essere altresì aggiornata per consentire l'insediamento di attività commerciali, sempre per coerenza con gli sviluppi del territorio circostante; ovviamente per le ragioni già esposte circa la valenza dell'area come "porta della città" le destinazioni commerciali dovrebbero trovare collocazione sui fronti stradali.

In relazione a quanto già esposto sugli sviluppi della viabilità esistente si dovrà, inoltre, prevedere un collegamento tra quella prescritta dal disegno di suolo dell'Ambito e quella già esistente nel comparto soggetto a disciplina pregressa. Tale finalità può essere raggiunta con un modesto ampliamento dell'attuale perimetro dell'Ambito per potervi inserire uno spazio, già destinato a verde privato e facente parte del comparto soggetto a disciplina pregressa; detta ipotesi non incide sul dimensionamento del comparto e potrà essere oggetto di esproprio laddove la proprietà non fosse disponibile ad una cessione bonaria.

La modifica delle attuali previsioni dovrà tenere opportunamente conto del fatto che una modesta porzione dell'area interessata ricade nella "Fascia C" in base alle "Mappe di pericolosità e rischio idraulico nel bacino del Fiume Topino e torrente Marroggia"; tale perimetrazione, pur non comportando limitazioni di tipo urbanistico deve essere valutata ai fini di eventuali interventi di protezione civile e, si ritiene, non può comportare, comunque, un aggravio delle condizioni di rischio.

C. – CONSIDERAZIONI E PROPOSTE

Il PRG vigente non è adeguato alle disposizioni di cui alle ll. rr. 31/97 ed 11/2005 e può essere oggetto di varianti parziali con le limitazioni poste dall'articolo 67, co. 3, della citata l. r. 11/2005 che rinviano, di fatto, a quelle di cui all'art. 30, co. 3, della citata l. r. 31/97.

La variante, in base alla lettera d) del richiamato comma 3 dell'articolo 30, deve quindi:

- 1) mantenere la attuale potenzialità insediative;
- 2) non investire aree agricole di pregio;
- 3) non comportare nuove destinazioni commerciali aventi superficie lorda di calpestio superiore a mq. 1.500 o rilocalizzazione per superfici superiori a mq. 3.000;

può altresì essere relativa a fattispecie inerenti la viabilità (art. 30, co. 3, lett. a), l. r. 31/97).

La proposta di variante pur ampliando il perimetro attuale dell'Ambito 69 prevede il mantenimento dell'attuale potenzialità insediativa e le aree agricole, interessate da detto ampliamento, risultano individuate come "compromesse" nella cartografia approvata con determinazione regionale n. 9441 del 17/11/2000.

Le destinazioni commerciali, in quanto introdotte ex novo, saranno limitate a mq. 1.500 di superficie di vendita incrementabile a mq. 3.000 laddove si fosse in presenza di rilocalizzazioni di insediamenti già esistenti, ovviamente in coerenza con il vigente piano commerciale. Le destinazioni commerciali dovranno trovare collocazione esclusivamente sui fronti stradali di via Vasari e/o di via Fiamenga.

Per la salvaguardia della fornace esistente si prevede una fascia di verde privato che potrà essere utilizzata anche come accesso esclusivo alla fornace medesima in quanto è stata disposta la chiusura dell'accesso attuale.

Nella porzione ricadente nel perimetro della "Fascia C" derivante dalle citate "Mappe di pericolosità e rischio idraulico nel bacino del Fiume Topino e torrente Marroggia" non viene prevista l'utilizzazione edificatoria pur essendo previsto un uso privato o pertinenziale delle aree

ricadenti in tale zona di rischio; ciò dovrebbe, per certi aspetti, favorire anche eventuali previsioni dei piani di protezione civile, ove ciò fosse necessario.

La viabilità attualmente prevista viene prolungata, per consentire il collegamento con le aree di circolazione esistenti nel comparto a disciplina pregressa, anche per tenere conto delle modifiche già indicate sulla variazione del traffico, come meglio illustrato nello schema a lato nel quale è anche evidenziato il nuovo perimetro dell'Ambito, proposto in variante allo strumento urbanistico generale.

Sui fronti stradali saranno previsti degli spazi di parcheggio accessibili però solo dall'interno del comparto con esclusione di qualsiasi accesso dalle anzidette viabilità oltre ad una adeguata fascia verde di mitigazione.

La variante riguarda:

- la cartografia generale (Elaborato P3) per quanto concerne la variazione del perimetro dell'Ambito;
- la cartografia specifica (Elaborato P4) in relazione agli "Elementi prescrittivi del disegno di suolo" ed alla "Ipotesi di assetto di progetto";
- la parte normativa (Foglio normativo).

Spetterà al Piano Attuativo, da presentare una volta divenuta efficace la proposta di variante, dettagliare le indicazioni e le prescrizioni dalla stessa introdotte.

Maggiori dettagli sono rinvenibili nell'elaborato grafico che illustra le proposte di variante e documenta il rispetto delle disposizioni regionali in precedenza riferite.

23 marzo 2009

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

T.P.O. geom. Giuseppe Lorenzetti

