
SOMMARIO

SOMMARIO	1
PREMESSE	2
OSSERVAZIONI	3
N. 01 - Osservazione formulata dai sig.ri Onori Emilio, Onori Alberto Maria, Pazzaglia Cristina Maria Teresa.....	3
N. 02 - Osservazione formulata dal sig. Cittadoni Pietro	4
N. 03 - Osservazione formulata dal sig. Sirci Angelo	5
N. 04 - Osservazione formulata dai sig.ri Fioravanti Maria Assunta e Fioravanti Lucio	5
N. 05 - Osservazione formulata dal sig. Proietti Stefano	6
N. 06 - Osservazione formulata dal sig. Negrini Francesco	7
N. 07 - Osservazione formulata dalle sig.re Vitali Anna e Vitali Laura.....	7
N. 08 - Osservazione formulata dai sig.ri Monetti Stefano e Monetti Samanta	8
REPLICHE	9
N. 01 – Replica formulata dai sig.ri Onori Emilio ed Onori Alberto Maria.....	9
CONCLUSIONI	10

PREMESSE

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 158 del 29 settembre 2005 è stata adottata una variante al PRG '97 (per quanto riguarda l'Elaborato P4), che interessa l'Ambito 10/C denominato "Il Canneto". Tale variante è stata redatta ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 67, comma 3, della legge regionale 22 febbraio 2005 n. 11, in quanto rispetta le condizioni previste dall'articolo 30, comma 3, lettera d), della legge regionale 21 ottobre 1997 n. 31.

Gli atti costituenti la variante di che trattasi sono stati depositati presso la Segreteria Generale, e per essa gli uffici dell'Area Governo del Territorio e Beni Culturali, ed il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 47 del 8 novembre 2005 oltre alla diffusione mediante comunicati stampa e manifesti. Ai sensi della legislazione regionale vigente, gli interessati hanno potuto presentare osservazioni entro trenta giorni (dieci di deposito degli atti più venti per le osservazioni) dalla data di pubblicazione sul BUR. Da ciò consegue che il termine per presentare le osservazioni è scaduto in data 7 dicembre 2005.

Sempre la legislazione regionale stabilisce 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) è scaduto il 17 dicembre 2005.

L'Area Servizi Generali ha certificato, in data 21/12/2005, che relativamente alla variante al PRG'97 di che trattasi sono pervenute le seguenti osservazioni:

<i>N.</i>	<i>Data di presentazione</i>	<i>Richiedente/i</i>	<i>Numero di protocollo</i>	<i>Data di protocollo</i>
01	05/12/2005	Onori Emilio, Onori Alberto Maria, Pazzaglia Cristina Maria Teresa	69224	06/12/2005
02	06/12/2005	Cittadoni Pietro	69524	07/12/2005
03	06/12/2005	Sirci Angelo	69526	07/12/2005
04	06/12/2005	Fioravanti Maria Assunta e Lucio	69548	07/12/2005
05	07/12/2005	Proietti Stefano	69949	09/12/2005
06	07/12/2005	Negrini Francesco	69952	09/12/2005
07	07/12/2005	Vitali Anna e Vitali Laura	69971	09/12/2005
08	06/12/2005	Monetti Stefano e Monetti Samanta	70355	12/12/2005

nonché la seguente replica:

<i>N.</i>	<i>Data di presentazione</i>	<i>Richiedente/i</i>	<i>Numero di protocollo</i>	<i>Data di protocollo</i>
01	17/12/2005	Onori Emilio, Onori Alberto Maria	71638	19/12/2005

Alla luce di ciò, si è proceduto ad una disamina generale sia delle osservazioni che della replica pervenute, nonché delle fattispecie affrontate dalle stesse in relazione ai contenuti della presente variante al PRG'97; le stesse sono state valutate ai fini di quanto disposto dell'articolo 21, comma 6, della citata legge regionale n. 31/1997.

Di seguito, per ciascuna osservazione e replica, vengono individuati:

- il soggetto proponente;
- un riepilogo del contenuto dell'osservazione o della replica;
- la formulazione della proposta di controdeduzione;
- la sintesi della proposta medesima;
- l'eventuale conseguente aggiornamento o modifica degli elaborati che costituiscono la variante.

OSSERVAZIONI

N. 01 - Osservazione formulata dai sig.ri Onori Emilio, Onori Alberto Maria, Pazzaglia Cristina Maria Teresa

L'osservazione propone di effettuare, nell'interesse di tutti i proprietari dei terreni interessati all'Àmbito, un altro studio con i seguenti contenuti:

a) per quanto riguarda l'accesso in esso tanto da via Oslavia che da via Alessandro Volta;

b) per la distribuzione della parte edificabile che abbia riguardo per tutti gli immobili che già esistono e si trovano a confine con detto nuovo complesso. Si propone di raggiungere ciò:

- mantenendo l'originaria viabilità che si è inteso modificare con la deliberazione adottata; infatti l'iniziale viabilità prevista all'interno dell'Àmbito immette nella prevista strada da realizzarsi nell'Àmbito "C" che si immette nella strada, per la maggior parte già realizzata, che congiunge via Oslavia con via Pietro Gori;

- tenendo presenti i vari diritti che presentano i proprietari degli immobili facenti parte dell'Àmbito;

- tenendo presente quanto realmente esistente in loco, utilizzando cioè il terreno di proprietà comunale indicato con le particelle n. 411 e 460 del foglio 195, attualmente ancora intestato al vecchio proprietario sul quale esistono diritti di passo a favore di terzi.

Proposta di controdeduzione

L'Àmbito 10/c di che trattasi propone quale viabilità prescrittiva l'accesso da via Alessandro Volta utilizzando una servitù di passaggio di dimensioni non rilevanti, con recinzioni in muratura ed edifici a breve distanza. Tale viabilità, effettivamente, non risulta agevole per un traffico a doppio senso di marcia, anche in considerazione del fatto che l'accesso da via Alessandro Volta non può prevedersi molto ampio, date anche le ridotte dimensioni di tale viabilità pubblica attuale. Si condivide, pertanto, la necessità di creare un accesso alternativo rispetto a quello previsto su via Alessandro Volta. La viabilità cui si fa riferimento nell'osservazione (ovvero quella di collegamento con via degli Eroi) non era tra quelle prescrittive, bensì solamente proposta nel foglio indicativo, e tale scelta è stata confermata. Peraltro la dorsale con cui è previsto il collegamento, prescrittiva, investe il comparto "A", per il quale non è in corso alcuna proposta.

Per creare il detto accesso alternativo, si ritiene di poter accogliere quanto proposto individuando una nuova viabilità di tipo prescrittivo che collega l'area di smistamento (già prevista all'interno del comparto "C") con le proprietà pubbliche (lungo via Alessandro Volta) individuate dalle particelle 411 e 460 del foglio 195. Si tratta di trasformare, di fatto, una previsione indicativa (già presente) in prescrittiva. Questa possibilità è consentita dal fatto che il proprietario di tali rate di terreno (sig. Trabalza Benito) si è impegnato con un atto d'obbligo (a rogito notaio dott. Angelo Frillici, Repertorio n. 5927 in data 29/11/1976) a destinare ad uso pubblico tali terreni e cederli al patrimonio comunale.

Con questa previsione si è inteso creare un secondo sbocco all'Àmbito 10/C, in modo che la viabilità di minore larghezza sia tale da garantire, ragionevolmente con sensi unici, un funzionale collegamento dell'Àmbito con la viabilità esistente.

L'utilizzo delle aree oggetto di atto d'obbligo per la creazione del nuovo sbocco su via Alessandro

Volta (attualmente utilizzate come spazi di parcheggio) ha reso opportuno reperire una nuova area (per standards) lungo la nuova viabilità di collegamento prescrittiva; la posizione scelta per la viabilità prescrittiva e per l'area a standards consente di agevolare l'immissione su via Alessandro Volta. Tale scelta comporta una nuova distribuzione delle superfici edificabili e di quelle da cedere, con conseguenti modifiche di funzione per le particelle 461, 459, 457 e 454 del fg. 195.

Per quanto riguarda i "diritti dei proprietari dei terreni interni all'Ambito", si riscontra che l'accesso già previsto (e riconfermato) da via Alessandro Volta, coincide con la servitù già riportata nella mappa e pertanto non incide su ulteriori diritti dei frontisti.

Si propone accogliere parzialmente, con la creazione della nuova viabilità prescrittiva (accesso dal parcheggio esterno all'ambito) e la correlata area a standards, provvedendo alle opportune compensazioni tra suolo per l'edificazione e suolo da cedere per urbanizzazioni.

N. 02 - Osservazione formulata dal sig. Cittadoni Pietro

L'osservazione fa rilevare:

- che sulla particella 454 del foglio 195 insiste un manufatto per il quale è stata inoltrata un'istanza di richiesta di concessione in sanatoria;

- che la stessa ricade in un comparto completamente urbanizzato per cui sarebbe più logica la sua perimetrazione come tessuto a mantenimento locale;

- che lo spirito del PRG'97 era quello di accorpate, in un unico blocco, le aree da cedere e non il loro frazionamento, soluzione quest'ultima, ritenuta illogica.

Con l'osservazione di richiede, qualora non sia possibile la perimetrazione della particella in oggetto come tessuto a mantenimento locale, il ripristino della sua destinazione così come prevista dal PRG '97 approvato nel gennaio 2001.

Proposta di controdeduzione

Per quanto riguarda il manufatto oggetto di sanatoria, non è stato possibile reperire la richiesta di sanatoria per carenza dei dati presenti nell'osservazione (le due istanze prodotte a nome di Cittadoni Pietro Enrico non riguardano il manufatto in questione). In ogni caso esso non è stato individuato come "manufatto da mantenere" e pertanto lo stesso non interferisce né con la classificazione come "superficie per l'edificazione" né con quella come "area da cedere".

Quanto viene oggi richiesto è già stato, peraltro, oggetto di valutazione in sede di esame delle osservazioni durante la fase di pubblicazione del PRG'97; infatti già in sede di formulazione della controdeduzione alla osservazione n. 441 si dava atto praticamente che il terreno non presenta particolari condizioni per ottenere l'edificabilità in via diretta, il comparto non può ritenersi completamente urbanizzato ed per questo che è stato inserito nell'Àmbito "il Canneto", inserimento che non può che essere confermato non essendo oggetto di variante l'attuale perimetro.

Per quanto riguarda il disegno di suolo all'interno dell'Àmbito, sia quello adottato sia quello che si propone di modificare con l'osservazione n. 1), si rileva che permangono i concetti fondamentali riguardanti le scelte progettuali; infatti il forte accorpamento delle aree da cedere occupa la posizione centrale dell'Àmbito, mentre alcune porzioni di esse sono poste a contatto con il tessuto esistente, proprio per far fronte alla necessità di consentire agli stessi di usufruire di alcuni spazi pubblici, attualmente decisamente carenti. Sulla base di tale concetto, si ritiene di dover confermare la previsione di uno spazio di utilizzo pubblico posto al termine del prolungamento di via Carlo Cattaneo. Tale spazio, in effetti, seppur si ritenga necessario al fine della creazione di posti auto (che consentano di liberare le attuali viabilità dalle vetture in sosta garantendo così una corretta circolazione), può apparire sovradimensionato rispetto alla consistenza degli edifici esistenti (nonché di quelli prevedibili con l'attuazione dell'ambito), e pertanto si è inteso condividere la proposta dell'osservazione, riducendo le dimensioni dell'area da cedere al termine di via Carlo Cattaneo (posizionata sulla particella 454), e restituendo la funzione edificatoria già prevista nel PRG'97 all'area rimanente (la particella 457 ed una porzione della particella 454), procedendo alle opportune compensazioni con le previsioni adottate anche in considerazione al parziale accoglimento della successiva osservazione n. 8).

Nel merito dell'ultimo capoverso dell'osservazione, va ricordato che per quanto riguarda gli Ambiti

il PRG '97 si basa sul concetto della "perequazione", e ciò comporta che ogni area all'interno di un Àmbito produce il medesimo indice territoriale, senza alcuna distinzione tra le destinazioni assegnate, equiparando per potenzialità le aree da cedere con quelle destinate all'edificazione.

Si propone di accogliere parzialmente, con la riduzione dello spazio da cedere al termine del prolungamento di via Carlo Cattaneo, e la conseguente restituzione della funzione edificatoria all'area oggetto di riduzione, provvedendo alle opportune compensazioni tra suolo per l'edificazione e suolo da cedere per urbanizzazioni.

N. 03 - Osservazione formulata dal sig. Sirci Angelo

L'osservazione rileva:

- che la particella 496 del foglio 195, avente una superficie di mq. 160, deriva dal frazionamento della particella originaria 478, sulla quale è stato edificato un fabbricato ad uso civile abitazione;
- che al momento dell'inserimento in mappa di detto fabbricato si è proceduto al frazionamento delle corti dando origine alle particelle 495-496-497-498-499 delle quali le particelle 495-498 venivano destinate a corti esclusive delle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato edificato sulla particella 478;
- che sul lato di detta particella, fronteggiante la via Carlo Cattaneo, scorre il cancello elettrificato;
- che detta particella faceva parte della superficie fondiaria dell'intera particella 478.

Con l'osservazione si richiede, per i motivi sopra esposti, che detta particella venga stralciata dall'Àmbito 10/C "Il Canneto".

Proposta di controdeduzione

Per quanto riguarda il manufatto oggetto di sanatoria, lo stesso non è stato riportato in sede di stesura del PRG'97 in quanto non risultava dalle mappe catastali sulle quali è stato elaborato lo strumento urbanistico; peraltro non è stato possibile reperire la richiesta di sanatoria per carenza dei dati presenti nell'osservazione (l'istanza prodotta a nome di Sirci Angelo non riguarda il manufatto in questione).

Quanto viene oggi richiesto è già stato, peraltro, oggetto di valutazione in sede di esame delle osservazioni durante la fase di pubblicazione del PRG'97; infatti già in tale sede si dava atto praticamente che il terreno non presenta particolari condizioni per ottenere l'edificabilità in via diretta, il comparto non può ritenersi completamente urbanizzato ed per questo che è stato inserito nell'Àmbito "il Canneto", inserimento che non può che essere confermato non essendo oggetto di variante l'attuale perimetro.

In ogni caso, comunque, la disciplina dell'Àmbito non impedisce, all'interno della progettazione esecutiva delle opere, la conservazione della funzione pertinenziale della rata di terreno di che trattasi.

Si propone di non accogliere.

N. 04 - Osservazione formulata dai sig.ri Fioravanti Maria Assunta e Fioravanti Lucio

L'osservazione riguarda la possibilità che il terreno censito al foglio 195 particella 461, venga escluso dalle opere di urbanizzazione dell'Àmbito, visto che il terreno suddetto è adiacente ad una zona completamente urbanizzata ed i collegamenti dei vari allacci sono di facile utilizzo.

Proposta di controdeduzione

Quanto viene oggi richiesto è già stato, peraltro, oggetto di valutazione in sede di esame delle osservazioni durante la fase di pubblicazione del PRG'97; infatti già in tale sede si dava atto praticamente che il terreno non presenta particolari condizioni per ottenere l'edificabilità in via diretta, il comparto non può ritenersi completamente urbanizzato ed per questo che è stato inserito nell'Àmbito "il Canneto", inserimento che non può che essere confermato non essendo oggetto di variante l'attuale perimetro.

Va comunque ricordato per quanto riguarda gli Àmbiti che il PRG'97 si basa sul concetto della

“perequazione”, e ciò comporta che ogni area all’interno di un Àmbito produce il medesimo indice territoriale, senza alcuna distinzione tra le destinazioni assegnate, equiparando per valore le aree da cedere con quelle destinate all’edificazione.

Si evidenzia, infine, che in base al parziale accoglimento della precedente osservazione n. 1) e della successiva osservazione n. 8), la previsione sulla particella in oggetto è stata modificata, inserendo una nuova viabilità prescrittiva e due spazi da utilizzare come standards lungo i perimetri dell’ambito che interessano l’area in questione.

Si propone di non accogliere.

N. 05 - Osservazione formulata dal sig. Proietti Stefano

L’elaborato P4 ripropone, per la viabilità, l’accesso all’area da via A. Volta su di una servitù di passaggio privata di ridotte dimensioni (inferiore a ml. 6,00), attestando il troncone viario a fondo cieco su di un modesto allargamento della sede stradale che dovrebbe consentire la manovra di inversione sulla viabilità pubblica. Tale viabilità si ritiene totalmente insufficiente poiché via Alessandro Volta è di modeste dimensioni, inferiore a ml. 6,00, densamente edificata lungo i suoi fronti, soggetta ad un notevole traffico locale e di collegamento tra vari quartieri, e che la bretella di accesso all’area risulta anche essa di limitate dimensioni con recinzioni su muratura ed edifici posti a distanza inferiori a ml. 2,00.

Si evidenzia inoltre che ai sensi della normativa vigente, relativa al codice della strada, l’accesso previsto non risulterebbe, essendo a doppio senso, delle dimensioni e geometrie idonee.

Pertanto considerata la caratteristica dimensionale della viabilità di perimetro, via Alessandro Volta e via Carlo Cattaneo, nonché la ridotta dimensione della viabilità di accesso prevista dal Piano, si propone la realizzazione di una bretella che attraversi l’intera area e che consenta l’accesso sia dalle due vie pubbliche; tale viabilità potrebbe terminare con un parcheggio fondo sacco sul quale in futuro prevedere la riconnessione alla viabilità di PRG dei sub ambiti A e B. Tale previsione consentirebbe di dotare l’area, a fine intervento, di tre punti di accesso, con eventuali sensi unici per entrata ed uscita, diminuendo conseguentemente i pesanti conflitti dei flussi veicolari se si mantenesse l’unico accesso previsto da via Alessandro Volta.

Nella determinazione della posizione di tale bretella viaria si dovrà tenere conto di una adeguata distanza dall’edificio esistente.

Proposta di controdeduzione

Il problema viario di questo comparto “C” dell’ambito (non tanto interno, bensì di collegamento con l’esterno) è uno dei problemi per l’attuazione dell’ambito. Non v’è dubbio che l’edificato contiguo all’ambito non offre grandi possibilità di allaccio alla rete stradale esistente, già congestionata com’è dall’occupazione delle sedi viarie attuali per la sosta dei veicoli. Visto l’ambito nel suo complesso, però, la realizzazione della dorsale di collegamento tra via degli Eroi e via Intermezzi (per il tramite di via Benevento) consentirebbe la realizzazione di una rete stradale idonea a servire le nuove edificazioni previste, nonché ad agevolare i collegamenti tra le viabilità già esistenti (ad esempio decongestionando via Alessandro Volta). Tale dorsale, però, è garantita solo con l’attivazione del comparto “A”, ad oggi non proposta, e quindi pur restando la soluzione ottimale, come identificata anche con la presente osservazione, non è perseguibile nel breve tempo per quanto riguarda il comparto “C” oggetto della presente variante, salvo un intervento pianificatorio da parte dell’Ente.

Fatte queste necessarie premesse, per quanto riguarda l’osservazione sulla carenza di sbocchi della viabilità dell’Ambito, si è già provveduto all’integrazione degli stessi creandone un secondo su via Alessandro Volta, a seguito dell’accoglimento parziale della precedente osservazione n. 1.

Per quanto riguarda invece riguarda la proposta della realizzazione di un collegamento con via Carlo Cattaneo, in considerazione della previsione (mantenuta seppur ridotta con la precedente osservazione n. 2) dello spazio pubblico previsto al termine di detta viabilità, nulla vieta che il collegamento (ed il fondo sacco proposto) possa essere proposto nel piano attuativo per l’Ambito di che trattasi. Potrà quindi essere realizzata la nuova viabilità utilizzando la superficie non destinata alla cessione al comune, e pertanto senza i conseguenti conguagli tra superficie fondiaria e quella da cedere.

Ciò posto, tale nuova viabilità posta all'interno della superficie fondiaria potrà presentare dimensioni e distanze adeguate all'edificato esistente.

Si confermano le proposte formulate per le osservazioni n. 1 e n. 2.

N. 06 - Osservazione formulata dal sig. Negrini Francesco

L'elaborato P4 ripropone, per la viabilità, l'accesso all'area da via A. Volta su di una servitù di passaggio privata di ridotte dimensioni (inferiore a ml. 6,00), attestando il troncone viario a fondo cieco su di un modesto allargamento della sede stradale che dovrebbe consentire la manovra di inversione sulla viabilità pubblica. Tale viabilità si ritiene totalmente insufficiente poiché via Alessandro Volta è di modeste dimensioni, inferiore a ml. 6,00, densamente edificata lungo i suoi fronti, soggetta ad un notevole traffico locale e di collegamento tra vari quartieri, e che la bretella di accesso all'area risulta anche essa di limitate dimensioni con recinzioni su muratura ed edifici posti a distanza inferiori a ml. 2,00.

Si evidenzia inoltre che ai sensi della normativa vigente, relativa al codice della strada, l'accesso previsto non risulterebbe, essendo a doppio senso, delle dimensioni e geometrie idonee.

Pertanto considerata la caratteristica dimensionale della viabilità di perimetro, via Alessandro Volta e via Carlo Cattaneo, nonché la ridotta dimensione della viabilità di accesso prevista dal Piano, si propone la realizzazione di una bretella che attraversi l'intera area e che consenta l'accesso sia dalle due vie pubbliche; tale viabilità potrebbe terminare con un parcheggio fondo sacco sul quale in futuro prevedere la riconnessione alla viabilità di PRG dei sub ambiti A e B. Tale previsione consentirebbe di dotare l'area, a fine intervento, di tre punti di accesso, con eventuali sensi unici per entrata ed uscita, diminuendo conseguentemente i pesanti conflitti dei flussi veicolari se si mantenesse l'unico accesso previsto da via Alessandro Volta.

Nella determinazione della posizione di tale bretella viaria si dovrà tenere conto di una adeguata distanza dall'edificio esistente. L'ipotesi consentirebbe inoltre una immediata accessibilità all'area da via C. Cattaneo, con la utilizzazione della strada privata esistente di proprietà della Immobiliare Palombaro s.a.s..

Proposta di controdeduzione

L'osservazione ricalca sostanzialmente quanto indicato nella precedente osservazione n. 5), e pertanto si rimanda alla proposta di controdeduzione di tale osservazione.

In sede di attuazione, dovrà inoltre essere chiarita l'utilizzazione della strada esistente indicata di proprietà della ditta Immobiliare Palombaro s.a.s..

Si confermano le proposte formulate per le osservazioni n. 1 e n. 2.

N. 07 - Osservazione formulata dalle sig.re Vitali Anna e Vitali Laura

Con la osservazione si obietta che non appare realistico prevedere la viabilità di un'area così vasta utilizzando come accesso principale, che tra l'altro sfocerebbe in via Alessandro Volta rendendola invivibile vista l'evidente esiguità delle sue dimensioni, una strada di proprietà privata di soggetti tra i quali anche alcuni non interessati alla attuazione dell'Àmbito in modo economicamente rilevante e per alcuni dei quali l'edificazione dello stesso (così come previsto) porterebbe solo un discapito in termini di peggioramento della vivibilità e di perdita della ormai consolidata tranquillità.

Più che il ventilato ricorso all'art.62 co. 5 per una anacronistica espropriazione per forse opinabili ma sicuramente contestabili motivi di interesse pubblico sembra più razionale insistere nel cercare tra i vari proprietari interessati, e non esclusi coloro che dall'attuazione dell'Àmbito non trarranno un vantaggio economico concreto, una sicuramente possibile soluzione che medi gli interessi legittimi di tutti i soggetti interessati nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del PRG '97.

Proposta di controdeduzione

In seguito all'osservazione n. 1, è stato previsto un ulteriore accesso in un altro tratto (quello

curvilineo) di via Alessandro Volta, per creare un secondo sbocco. In base all'osservazione n. 5 (e di conseguenza anche n. 6), si è dato atto che in fase di piano attuativo del comparto C dell'Àmbito potrà essere previsto anche il collegamento con via Carlo Cattaneo.

Quanto al problema generale della viabilità, è evidente che il foglio grafico indicativo dell'ambito non esclude (anzi lo indica, e quindi lo suggerisce) il collegamento del comparto C dell'Àmbito con la viabilità che interessa gli altri comparti, ed in particolare il comparto A, collegandosi quindi sia con via Intermezzi (per il tramite di via Benevento) sia con via Oslavia (per il tramite di via degli Eroi). Si ribadisce che con tale soluzione si ritiene che la maglia viabilistica possa considerarsi adeguata all'attuazione dell'Àmbito ed allo sviluppo di questo tratto di città, ma che quel tratto di strada dipende dall'attuazione del comparto "A".

Si propone di non accogliere.

N. 08 - Osservazione formulata dai sig.ri Monetti Stefano e Monetti Samanta

L'osservazione evidenzia il fatto che la variante al PRG ha trasformato il lotto ricadente sul fg. 195 con la p.lla 457, da superficie destinata all'edificazione a superficie destinata a standard, senza tenere conto dello stato dei luoghi, nei quali sono state già realizzate, seppur parzialmente, alcune opere di urbanizzazione primaria, quali strade, fognature e pubblica illuminazione. Chiedono pertanto il ripristino dell'assetto vigente.

Proposta di controdeduzione

In prima analisi è bene ricordare che per quanto riguarda gli Ambiti il PRG '97 si basa sul concetto della "perequazione", e ciò comporta che ogni area all'interno di un Àmbito produce il medesimo indice territoriale, senza alcuna distinzione tra le destinazioni assegnate, equiparando per valore le aree da cedere con quelle destinate all'edificazione. Quindi qualunque sia la scelta della funzionalità dell'area, questa è ininfluenza dal punto di vista della potenzialità edificatoria.

L'osservazione evidenzia, comunque, la presenza di alcune opere di urbanizzazione parzialmente realizzate, quali strada, fognatura, pubblica illuminazione, che possono essere utilizzate ai fini dell'attuazione dell'ambito in questione. A dire il vero, la viabilità, e quindi le opere di urbanizzazione insistenti lungo di essa, è già stata comunque prevista nel foglio grafico indicativo dell'ambito, e quindi già con la previsione attuale la possibilità di un suo sfruttamento era tutt'altro che preclusa (verrebbe da dire addirittura consigliata).

Ora come ora, inoltre, prendendo atto dell'inserimento, nel foglio prescrittivo, di un ulteriore accesso in esito alla precedente osservazione n. 1, ed il mantenimento (seppur in forma ridotta) dello spazio pubblico previsto al termine del prolungamento di via Carlo Cattaneo, si ritiene di poter inserire anche nel foglio prescrittivo il tratto di strada di collegamento tra i due, e quindi quello oggetto della presente osservazione.

Per le motivazioni già espresse in sede di proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1 (utilizzo per la creazione del nuovo sbocco su via Alessandro Volta delle aree attualmente utilizzate come spazi di parcheggio), appare opportuno mantenere una fascia da destinare a standards lungo la viabilità oggetto della presente osservazione, in modo tale da compensare di fatto quegli spazi di parcheggio eliminati per la creazione del nuovo sbocco. Tale scelta comporta una nuova distribuzione delle superfici edificabili e di quelle da cedere, con conseguenti modifiche di funzione per le particelle 461, 459, 457 e 454 del foglio 195, e quindi di fatto consentendo l'edificazione su parte della particella 457, così come richiesto con l'osservazione presa in esame.

Si propone di accogliere parzialmente, con la creazione della nuova viabilità prescrittiva (già prevista nel foglio grafico indicativo dell'ambito), con la individuazione di un'area a standards lungo tale viabilità; conseguentemente dovrà essere restituita la funzione edificatoria alla restante parte dell'area, provvedendo alle opportune compensazioni tra suolo per l'edificazione e suolo da cedere per urbanizzazioni.

REPLICHE

N. 01 – Replica formulata dai sig.ri Onori Emilio ed Onori Alberto Maria

La replica formulata è riferita alle osservazioni dei sig.ri Proietti Stefano e Negrini Francesco, e precisamente quando si fa riferimento al contenuto del 4° comma della prima pagina della relazione dell'arch. Cleri, nonché alla proposta di realizzare una bretella per l'accesso sia da via A. Volta che da via Carlo Cattaneo.

La replica controdeduce rappresentando che:

- *l'accesso all'Àmbito previsto dalla via Alessandro Volta non è un privato passaggio ad uso pubblico ma una rata di terreno di proprietà privata sulla quale esiste un diritto di passo, sancito in un atto pubblico, a favore di n. 2 ditte per raggiungere i due terreni, a quella data agricoli;*
- *l'accesso dalla via Carlo Cattaneo all'interno dell'Àmbito già esiste, come si evince anche dalla cartografia catastale, sul quale viene esercitato un passaggio pubblico che si snoda tutto nella proprietà della Immobiliare Palombaro;*
- *sarebbe opportuno aggiornare uno studio sull'accertamento dei diritti che terzi presentano su terreni che confinano con beni pubblici che sono a ridosso di via Alessandro Volta e via Carlo Cattaneo;*
- *confermano, quanto già segnalato e proposto nella memoria presentata in data 05/12/2005, di continuare nella completa realizzazione della prevista bretella tra la via Oslavia, e la via Pietro Gori che attraversando la parte A dello "Àmbito 10 Canneto" da certamente sfogo, con opportune variazioni facilmente realizzabili, a tutto l'originario Àmbito 10 Canneto ora suddiviso in A – B – C, senza andare alla ricerca di altre soluzioni la cui realizzazione non rispetta le norme sulla sicurezza stradale e danneggia terzi che non sono stati contattati per lo studio dell'utilizzazione del Canneto C.*

Proposta di controdeduzione

L'accesso previsto sul tratto di rettilineo di via Alessandro Volta (già previsto sia dal PRG'97 vigente, e riconfermato con la variante adottata) utilizza proprio la viabilità esistente che, seppur attualmente privata, è ricompresa all'interno dell'Àmbito e può diventare pubblica per l'accesso ai terreni all'interno dell'Àmbito medesimo (alcuni dei quali già hanno diritto alla servitù). Con l'osservazione n. 1, inoltre, è stato previsto un nuovo accesso dal tratto curvilineo di via Alessandro Volta.

Per quanto riguarda l'accesso da Via Carlo Cattaneo, invece, con le osservazioni n. 5 e n. 6 si è dato atto che la previsione (mantenuta) dello spazio pubblico previsto al termine di detta via, non pregiudica (anzi suggerisce) tale collegamento, che potrà essere proposto nel piano attuativo per l'attivazione dell'Àmbito di che trattasi. In tale sede potranno essere definite le proprietà attuali e future delle aree interessate al collegamento.

Per quanto riguarda il collegamento del comparto C dell'ambito con la bretella prevista nel comparto A, questo è già desumibile dal disegno indicativo dell'intero Àmbito 10, ma non può essere considerato prescrittivo per la possibile attuazione in tempi diversi dei tre comparti.

Si propone di non accogliere.

CONCLUSIONI

Il presente documento viene trasmesso al Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Beni Culturali per le valutazioni di competenza ed il successivo inoltro al Consiglio Comunale.

Al fine di illustrarle più compiutamente, gli elaborati grafici sono stati aggiornati con i contenuti delle proposte di controdeduzione e l'avvenuto aggiornamento è indicato nella testata.

Laddove le proposte fossero tutte condivise, gli elaborati grafici costituiranno l'adozione definitiva della variante al PRG'97; in diversa ipotesi gli elaborati saranno aggiornati in base alle valutazioni del Consiglio Comunali per le parti non condivise rispetto alle proposte formulate con questa relazione.

Un'ultima considerazione va fatta sulla possibilità di attuazione dell'intero ambito. Come sarà stato ormai ampiamente chiarito, il problema fondamentale per l'attuazione dell'intero ambito è la realizzazione di una adeguata viabilità che dall'interno consenta un corretto sbocco verso le viabilità pubbliche esistenti. Come già indicato anche nella controdeduzione all'osservazione n. 5), l'edificato contiguo all'ambito non offre grandi possibilità di allaccio alla rete stradale esistente, già congestionato com'è dall'occupazione delle sedi viarie attuali per la sosta dei veicoli. E' evidente che la realizzazione della dorsale di collegamento tra via degli Eroi e via Intermezzi (per il tramite di via Benevento) può rappresentare una reale soluzione al problema che avrebbe la funzione sia di viabilità di smistamento all'interno dell'ambito, sia di sbocco verso la viabilità esterna esistente e sia, infine, come collegamento tra le due zone (di via Oslavia e di via Intermezzi. Allo stato attuale, però, tale dorsale è garantita solo con l'attivazione del comparto "A", ad oggi ancora non proposto, e quindi tale soluzione sembra non perseguibile nel breve tempo. Ritengo che l'amministrazione possa (e debba) procedere ad una riflessione sulla possibilità di incaricare l'ufficio di predisporre uno strumento attuativo, che interessi l'intero ambito 10, che, una volta individuata la viabilità prioritaria assolutamente da realizzare e gli standards ad essa collegati, suddivida l'area in comparti per la successiva attuazione dei singoli proprietari.

Foligno, novembre 2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
geom. Luca Piersanti

Vista la proposta del Servizio Urbanistica, si ritiene di inviarla al Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Beni Culturali per l'inoltro al Consiglio Comunale.

Foligno, novembre 2007

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
geom. Giuseppe Lorenzetti