

COMUNE DI FOLIGNO
LOTTIZZAZIONE AREA C1 IN LOC. CASALE
PROPRIETA' MARINANGELI

RELAZIONE

claudio trecci architetto
c.so cavour 102 foligno tel.357160

trecci

LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA DI ESPANSIONE (ZONA C1) SITA IN LOCALITA' CASALE

RELAZIONE GENERALE

1. Premessa

Il terreno di cui si propone la lottizzazione è classificato dal P.R.G. vigente nel Comune di Foligno come zona di nuova espansione (C1).

La lottizzazione viene proposta dagli stessi proprietari delle varie particelle di terreno che ricadono nella zona suddetta e che sono per la maggior parte residenti nella frazione di Casale, sottolineando con questo la volontà a non abbandonare questi luoghi, anzi a contribuire per un ulteriore sviluppo degli stessi, creando nuovi spazi per gli insediamenti residenziali sia per gli stessi abitanti di Casale sia per la modesta affluenza turistica, incoraggiata dal clima mite del periodo estivo.

L'area in oggetto si trova lungo la strada comunale Foligno - Casale, in prossimità di una piccolissima zona lacustre di recente sistemazione e a pochi centinaia di metri dal vecchio nucleo abitato.

Il terreno per lo più pianeggiante e lievemente degradante verso la strada comunale e il piccolo lago, veniva in passato utilizzato per colture non specializzate, con scarsi profitti data la particolare natura del terreno, sassoso e privo di sistemi di irrigazione.

Gli attuali frazionamenti del terreno si sono avuti nel tempo con la spartizione dello stesso tra membri delle stesse famiglie e solo di recente due particelle sono state acquistate da non residenti nella frazione.

La volontà ad effettuare l'intervento è in coerenza con una più diffusa volontà tendente a bloccare la progressiva diminuzione della popolazione agricola residente; essa infatti, proprietaria di grandi superfici, potrebbe focalizzare la domanda della singola residenza anche su zone agricole con basso indice fondiario, portando ad una disseminazione non qualificata di case sparse, ricreando i presupposti per una squallida urbanizzazione senza servizi.

L'intervento in oggetto porterebbe al contrario ad una riqualificazione della residenza agricola, introducendo dei momenti di riconversione del sistema produttivo e al contempo di spingere verso la cooperazione.

Ciò risulta ancora più evidente se viene preso in considerazione lo stato di fatto delle attuali residenze nel centro abitato della frazione e legate ad un tipo di economia a conduzione familiare e strettamente interrelate con i luoghi di produzione (stalle e campi) e con i luoghi di deposito (fienili, rimesse ecc.).

Un piano di recupero di tale centro abitato sarebbe plausibilmente ipotizzato in un'ottica concernente la riqualificazione di tutte le zone montane e nell'ambito di

una politica più sensibilizzata ai problemi strettamente economici e sociali di tali zone.

Tutte queste motivazioni hanno spinto alla redazione della lottizzazione in oggetto, tenendo però in debita considerazione della domanda sempre più pressante di alcuni non residenti alla ricerca di nuovi spazi residenziali relativamente vicini al centro di Foligno.

2. Intervento urbanistico

L'intervento urbanistico preventivo in oggetto è soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente che prevede per le zone C1 un indice territoriale pari a 0,5 mc/mq e una cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

L'insieme dell'intervento non modifica sostanzialmente il frazionamento particellare esistente e ormai consolidato nella cultura locale.

In linea di massima, all'interno della delimitata area per la quale si propone la lottizzazione, vengono previsti:

- opere di urbanizzazione primaria (strada di lottizzazione, parcheggi di uso pubblico, verde pubblico, ecc.) per un totale di mq 1.468 distribuiti in: mq 932 per la realizzazione della strada di lottizzazione, mq 336 per verde pubblico e mq 200 per parcheggi pubblici
- n°8 lotti corrispondenti alle singole proprietà, per un totale di MC 3.800 con un indice di edificabilità inferiore a quello ammesso e pari a 0.485 mc/mq.

L'intervento, non riguardando l'intero comparto ricompreso dal P.R.G. come zona C1, è comunque fattibile in quanto i proponenti risultano essere proprietari più del 75% dell'area come evidenziato dal seguente prospetto:

Superficie territoriale della presente proposta: mq. 7.830

Superficie territoriale dell'intero comparto : mq 10.151

da cui $7.830/10.151 = 0,77 >$ del 75%.

3. Precedenti

Si fa presente che la lottizzazione era stata già presentata un prima volta nel 1983 e successivamente nel 1985 e 1986.

Attualmente la pratica è agli atti del settore urbanistica con il numero 94 (vedi lottizzazione Moscatelli e altri in Casale).