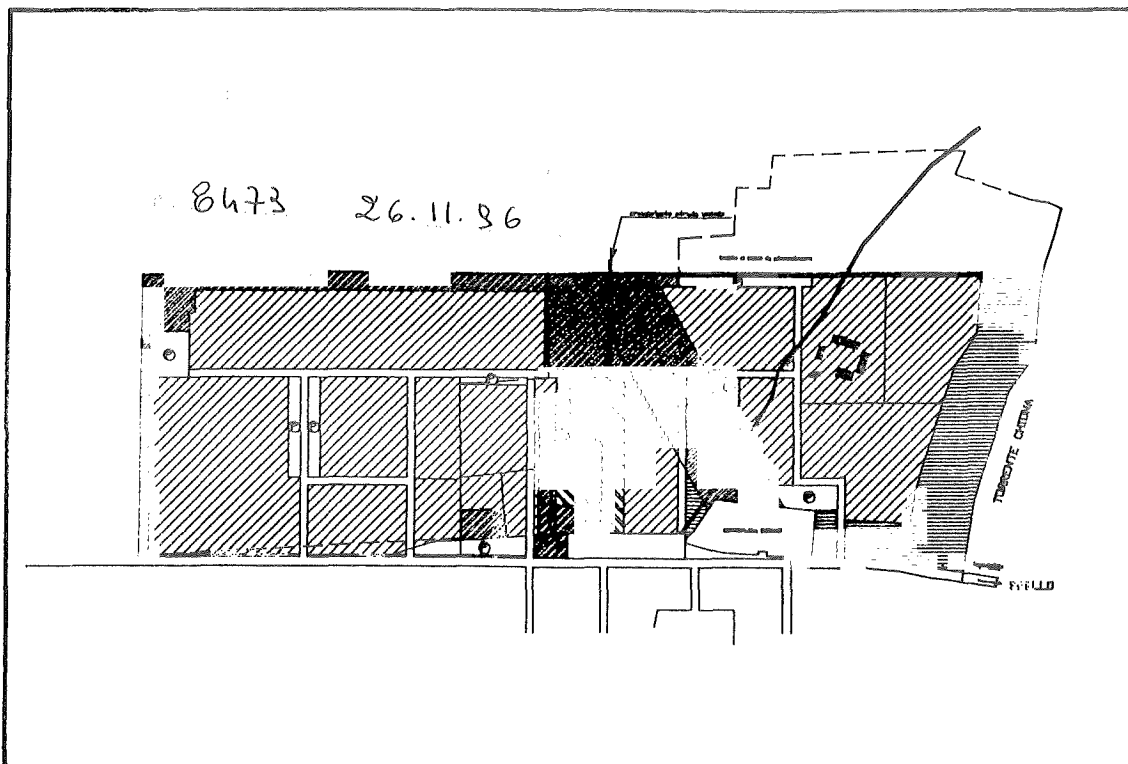


COMUNE DI FOLIGNO SETTORE URBANISTICA



PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE P.R.G.
ZONA C.A. IN LOC. PACIANA

	RELAZIONE TECNICA	
STESURA DEFINITIVA		
PROGETTO:	ARCH. ALFIERO MORETTI	
IL DIRIGENTE DEL SETTORE	ARCH. ALFIERO MORETTI	DATA GENNAIO 97

Alfiero Moretti

PREMESSA

L'area per il Commercio all'Ingrosso della zona della Paciana, già prevista dal Piano Regolatore vigente fin dal 1973, è costituita da due comparti con al centro una zona destinata a servizi cittadini F1.

Per la sua centralità rispetto agli insediamenti esistenti e futuri l'area a servizi dovrebbe assolvere anche le esigenze delle attività che si snodano fino a Viale Firenze.

Il P.R.G. aveva indicato per questa vasta area commerciale anche la possibilità di assolvere esigenze di interesse comprensoriale, qualora le attività esistenti non avessero trovato soluzioni nei territori dei singoli comuni della Valle Umbra Sud.

Nel 1980 per il comparto POLICENTRO, già della Soc. Grandi Lavori SPA era stato predisposto una lottizzazione approvata dal Comune ed era stata pure sottoscritta la convenzione per attuarla.

Subito dopo l'inizio dei lavori di urbanizzazione che hanno comunque consentito fin da allora di realizzare il collegamento tra la S.S. 316 e la Paciana, a causa dei contrasti emersi con le associazioni di categoria e delle mutate condizioni economiche, il programma varato ha subito un fermo protrattosi fino all'inizio degli anni '90.

Con i recenti passaggi delle proprietà, per una vasta zona del comparto, l'attuazione della previsione ha subito una nuova spinta e si sono ripresentate le condizioni per predisporre atti e strumenti per soddisfare eventuali domande di aree produttive nella prospettiva che riprenda lo sviluppo economico e produttivo ed anche per gli insediamenti legati all'indotto delle aziende principali.

Le Società FINT e Policentro hanno rappresentato più volte all'Amministrazione comunale l'esigenza di predisporre per l'area C.A. in Loc. Paciana strumenti urbanistici attuativi per la sistemazione della zona.

La richiesta inoltrata ipotizzava però la redazione di una variante al P.R.G. o uno strumento attuativo in variante nello stesso momento in cui è in corso di redazione il nuovo P.R.G. per la città di Foligno.

Con deliberazione consiliare n° 83 del 24.4.92 sono stati approvati i lineamenti della variante generale al P.R.G. e con lo stesso atto è stata approvata anche la relazione dell'Assessore all'Urbanistica che, insieme alla redazione della variante al P.R.G., ipotizzava la redazione di alcuni strumenti esecutivi in variante al P.R.G..

Per quanto riguarda la zona destinata dal P.R.G. ad insediamenti commerciali all'ingrosso in Loc. Paciana la relazione dell'Assessore all'Urbanistica esprimeva l'assenso alla modifica della destinazione al fine di consentire anche insediamenti produttivi diversi, in quanto il Comune di Foligno, con la variante n° 20 ha già trasformato le N.T.A. consentendo per diversi insediamenti industriali anche la destinazione commerciale e per quelli commerciali della Paciana l'utilizzo artigianale.

In base a quanto stabilito con l'atto consiliare n° 83/92 ed agli incontri intercorsi con gli operatori economici le Soc. Policentro (ex Grandi Lavori) e FINT hanno presentato uno schema urbanistico per il nuovo assetto delle aree commerciali

all'ingrosso della Paciana.

La Commissione Urbanistica ha esaminato lo schema di assetto urbanistico dell'area e dopo alcuni rinvii, presentata la successiva documentazione ed i chiarimenti richiesti, nella seduta del 22 gennaio 1994 ha espresso il proprio parere favorevole.

All'interno del comparto sono peraltro ricomprese previsioni di infrastrutture ed attrezzature pubbliche, (zona F1, viabilità a parcheggi di P.R.G.) ed essendo trascorsi cinque anni dall'approvazione delle varianti n° 20, i vincoli di P.R.G. risultano decaduti.

Le società proprietarie dell'area hanno richiesto un incontro all'Amministrazione Comunale per proporre che venga promosso un P.P.E. in variante al P.R.G. ai sensi della Legge Regionale n° 26/89 per consentire l'avvio del programma costruttivo in tempi brevi.

Si è rilevato che la richiesta di spostamento di alcune previsioni all'interno dell'area di proprietà non comportano in ogni caso incremento delle superfici produttive e pertanto sono approvabili con il disposto dell'art.9 della L.R. 26/89.

L'Amministrazione Comunale ha altresì valutato che l'approvazione di un P.P.E. in variante al P.R.G. consente l'utilizzazione a fini produttivi di un'area "D" in località Paciana che può consentire l'insediamento di nuove attività produttive e pertanto riveste un interesse anche di carattere pubblico per le connessioni socio-economiche.

La Giunta Comunale con atto del 10/02/94 n° 71 ha pertanto deliberato di:

- 1) di predisporre un P.P.E. in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale n° 26 del 1989 per disciplinare le aree commerciali all'ingrosso site in Loc. Paciana;
- 2) di affidare al Settore Urbanistica l'incarico per la redazione del P.P.E. in variante al P.R.G. per le aree commerciali site in Loc. Paciana, il quale utilizzerà come base lo schema di assetto urbanistico già approvato dalla Commissione Urbanistica e le indagini e rilievi effettuati dalla Soc. FINT e Policentro.
- 3) di sottoporre tale Piano Particolareggiato Esecutivo, non appena elaborato, al Consiglio Comunale per l'approvazione di competenza.
- 4) Il P.P.E. è stato inviato all'esame del Consiglio Comunale che lo ha adottato con atto n. 207 del 31/10/95.

Nella fase di pubblicazione sono pervenute osservazioni da parte della Soc. FINT, della SNAM e una da parte della Regione alle quali si è controdedito approvando il P.P.E. con atto di C.C. n. 147 del 30/7/96.

La presente relazione è stata pertanto modificata ed integrata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

PREVISIONI P.P.E.

Le aree interessate dal P.P.E. in variante al P.R.G. sono ricomprese fra la S.S. 316 dei Monti Martani a sud, il Torrente Chiona che delimita il confine con il Comune di Spello a nord, il Centro Sviluppo Artigiani, già saturato negli anni 80, a est, la zona agricola a ovest dove era prevista una bretella di collegamento da un lato con lo Svincolo di Spello, sulla S.S. 75 e dall'altro con la circonvallazione ovest a valle di Foligno per bloccarne l'ulteriore espansione verso la zona agricola.

Il complesso delle aree, industriali, artigianali e commerciali della Paciana, già realizzate e quelle che si propongono di urbanizzare ora con il presente progetto, è collegato alla viabilità principale, sia come sopra accennato con la Strada dei Monti Martani e attraversata questa direttrice con la prima circonvallazione nord-sud che costeggia le mura urbane, e ad est direttamente con Viale Firenze.

Essendo posto nel proseguimento del Centro Sviluppo Artigiani potrà soddisfare la domanda di quella categoria ancora insoddisfatta per mancanza di aree disponibili e di quanti, ancora insediati nel Centro Storico, artigiani e commercianti con superfici di vendita consistenti intendono rinnovare l'insediamento non più compatibile nella attuale sede per la mancanza di spazi di sosta e parcheggio a causa della concentrazione edilizia e per la ristrettezza della viabilità esistente.

Durante lo studio del progetto di piano particolareggiato esecutivo a causa della presenza di infrastrutture esistenti quali linee di alta tensione, condutture e centrale SNAM, collettore fognario diretto al depuratore consortile con Spello, esigenze di aggiustamento delle fasce di verde e dei parcheggi, è emersa la necessità di predisporre anche la variante al Piano Regolatore unificandola con il P.P.E.

Predisporre cioè uno strumento esecutivo anche in variante al P.R.G. come consentito dalle normative vigenti ai sensi dell'art.9 della L.R. 26/89.

Il progetto ha affrontato tutte le difficoltà emerse, dettate dalla presenza dei vincoli lineari e ambientali mantenendo inalterati l'indice edificatorio, le varie destinazioni e le fasce di rispetto a salvaguardia delle varie utilizzazioni consentite.

Nell'ambito delle aree di diversa proprietà, interessate dal presente strumento, sono state operate modeste traslazioni e aggiustamenti per rendere più agevoli gli insediamenti futuri, rettificando peraltro i confini edificatori per riportarli entro la viabilità esistente ed il collettore fognario che corre sul limite della zona agricola come prevista dal vigente P.R.G.. Al limite del comparto è prevista la realizzazione del canale di scolo nel quale potranno essere convogliate le acque piovane dei futuri insediamenti e una volta prolungato fino alla 316 dei Monti Martani raccoglie anche quelli provenienti dall'area per il Nuovo Ospedale, previsto in loc. S.Pietro e dall'area per il Centro Direzionale previsto all'altezza della zona P.E.E.P. Madonna della Fiamenga.

Con la variante vengono mantenute inalterate le previsioni esistenti riguardanti il Centro Servizi ubicato al centro della zona C.A. sul fronte della piazza esistente e che divide la zona commerciale dalla preesistente zona denominata Centro Sviluppo Artigiani della Paciana.

Sulla direttrice Foligno-Paciana che delimita i lotti artigianali, è stato previsto di ricavare le direttrici viarie per distribuire i vari accessi ai lotti da insediare sul proseguimento di quelle che partono da Viale Firenze.

Il progetto consente la realizzazione del P.P.E. per comparti, essendo state predisposte le direttrici viarie sul proseguimento di quelle a valle, una al centro della zona F1 di proprietà di varie ditte e dove la proprietà è più frastagliata, una per il collegamento dell'area della POLICENTRO, una terza per collegare l'area di proprietà della FINT.

All'interno della zona C.A. , con il P.P.E. , in ampliamento alla viabilità ed ai parcheggi previsti in variante al P.R.G. , sono state reperite ulteriori aree di parcheggio per il soddisfacimento dello standard e sono stati indicati con tratteggio gli eventuali parcheggi aggiuntivi necessari per soddisfare la quota prescritta nei lotti in cui sarà realizzata la destinazione commerciale senza che ciò comporterà di procedere con varianti dello strumento generale esecutivo.

La zona è stata divisa in comparti o aree contornate da strade pubbliche che formalmente costituiscono ciascuno un lotto. All'interno di questi spazi però potranno essere attuati uno o più insediamenti, sempre nel rispetto del rapporto di S.U.C. massima ammessa sull'intero lotto, delle linee di massimo ingombro, dei distacchi, salvo i casi convenzionati per i quali si dovesse decidere di realizzare gli interventi sul confine come consentono le norme dettate per l'attuazione del P.P.E.

Tutta la progettazione è stata elaborata con supporto informatico, a partire dalla indagine plano-altimetrica nella quale sono stati posizionati pali, tralicci, condotte, canali di scolo, canali di irrigazione esistenti, aree demaniali e viabilità, sono state rappresentate quote assolute di riferimento, gli ingombri degli edifici esistenti, i confini, le infrastrutture esistenti, le alberature.

A completamento dell'indagine geologica predisposta nel 1980 per la lottizzazione della Soc. Grandi lavori SPA, prima di procedere alla stesura della relazione geologica, sono stati effettuati ulteriori sondaggi e prelevati campioni alle varie quote stratigrafiche .

I risultati sono descritti nella specifica relazione geologica che costituisce parte integrante e sostanziale del presente strumento attuativo.

E' apparso comunque subito chiaro che il terreno sul quale andremo ad operare, appena superato lo strato vegetale che varia da 1 a 3 ml, è costituito da breccia asciutta e di ottima portanza, oltre che sfruttabile anche per l'eventuale dispersione di una parte delle acque bianche raccolte sui piazzali interni dei singoli lotti.

Il presente Piano Particolareggiato Esecutivo prevede modesti aggiustamenti, di un comparto di completamento, su parte del quale era già stata sottoscritta una convenzione fra il Comune e la ditta proprietaria (Soc. Grandi lavori SPA) e per il quale si ritiene che ai sensi di quanto disposto dall'art.9 della L.R. 26 del 18/8/89 il P.P.E. in variante possa essere approvato dal Consiglio Comunale.

Le destinazioni per le future costruzioni sono stabilite nel pieno rispetto delle previsioni dettate dal P.U.T. in quanto le destinazioni commerciali ed artigianali sono già consentite dalle vigenti N.T.A. del P.R.G. e non si prevedono incrementi di aree per "insediamenti industriali".

PARAMETRI URBANISTICI

La tavola grafica n° 5 del P.P.E. illustra in modo dettagliato le previsioni urbanistiche relative al P.R.G. vigente ed alla variante proposta.

Dalla tavola grafica e conteggi effettuati risulta in modo chiaro che non ci sono incrementi della superficie per attività produttive C.A. (commerciali - artigianali) ma anzi un modesto decremento.

Subiscono lievi variazioni, indicate nel dettaglio nella

tabella, le superfici relative alla viabilità, parcheggi, area per servizi, verde privato, zona agricola.

La superficie complessiva oggetto del P.P.E. è pari a mq. 432.362 che risulta così suddivisa:

superficie complessiva	mq.	432.362
superficie zona produttiva C.A.	mq.	252.784
superficie servizi (F1)	mq.	16.466
superficie viabilità	mq.	22.378
superficie parcheggi	mq.	18.380
superficie verde privato	mq.	81.129
superficie zona agricola (E)	mq.	41.225

COMPARTI

Il P.P.E. suddivide l'intera zona oggetto dello strumento urbanistico attuativo in sette comparti che presentano i seguenti azionamenti:

Comparto 1 (Policentro)

superficie zona produttiva C.A.	mq.	137.490
superficie servizi (F1)	mq.	-----
superficie viabilità	mq.	10.871
superficie parcheggi	mq.	8.094
superficie verde privato	mq.	22.485
superficie zona agricola (E)	mq.	-----
superficie complessiva	mq.	<u>178.940</u>

Comparto 2 (Simeoni/Ninassi)

superficie zona produttiva C.A.	mq.	17.583
superficie servizi (F1)	mq.	1.150
superficie viabilità	mq.	2.076
superficie parcheggi	mq.	374
superficie verde privato	mq.	5.097
superficie zona agricola (E)	mq.	-----
superficie complessiva	mq.	<u>27.090</u>

Comparto 3 (Comune di Foligno)

superficie zona produttiva C.A.	mq.	-----
superficie servizi (F1)	mq.	-----
superficie viabilità	mq.	107
superficie parcheggi	mq.	3.070
superficie verde privato	mq.	1.042
superficie zona agricola (E)	mq.	-----
superficie complessiva	mq.	<u>4.219</u>

Comparto 4 (Tardioli)

superficie zona produttiva C.A.	mq.	-----
superficie servizi (F1)	mq.	5.390
superficie viabilità	mq.	-----
superficie parcheggi	mq.	-----
superficie verde privato	mq.	3.350
superficie zona agricola (E)	mq.	-----

superficie complessiva	mq.	8.740
------------------------	-----	-------

Comparto 5 (Angelini)

superficie zona produttiva C.A.	mq.	-----
superficie servizi (F1)	mq.	-----
superficie viabilità	mq.	300
superficie parcheggi	mq.	-----
superficie verde privato	mq.	1.390
superficie zona agricola (E)	mq.	-----

superficie complessiva	mq.	1.690
------------------------	-----	-------

Comparto 6 (FINT)

superficie zona produttiva (D)	mq.	97.711
superficie servizi (F1)	mq.	9.926
superficie viabilità	mq.	12.127
superficie parcheggi	mq.	5.894
superficie verde privato	mq.	30.800
superficie zona agricola (E)	mq.	43.055

superficie complessiva	mq.	199.513
------------------------	-----	---------

Comparto 7 (Clarici)

superficie zona produttiva C.A.	mq.	-----
superficie servizi (F1)	mq.	-----
superficie viabilità	mq.	562
superficie parcheggi	mq.	-----
superficie verde privato	mq.	11.608
superficie zona agricola (E)	mq.	-----

superficie complessiva	mq.	12.170
------------------------	-----	--------

Nel complesso risulta:

comparto 1	mq.	178.940
comparto 2	mq.	27.090
comparto 3	mq.	4.219
comparto 4	mq.	8.740
comparto 5	mq.	1.690
comparto 6	mq.	199.513
comparto 7	mq.	12.170

superficie totale P.P.E.	mq.	432.362
--------------------------	-----	---------

SETTORI

All'interno dei comparti descritti in precedenza

l'attuazione può avvenire per "Settori" come indicato nella tavola 8.

Nei settori, secondo quanto disposto dalla tavola 10 e dalle N.T.A. possono essere altresì insediate attività commerciali. In questo caso in sede di intervento edilizio dovranno essere reperite ulteriori quote di parcheggi pubblici secondo le quantità e localizzazioni indicate nella suddetta tavola 10.

I parametri relativi ai settori, ricompresi nei singoli comparti risultano essere i seguenti:

COMPARTO 1

SETTORE A

- superficie edificabile	mq.	44.231
- superficie U.C. massima	mq.	24.965
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	-----

SETTORE B

- superficie edificabile	mq.	46.070
- superficie U.C. massima	mq.	23.035 ✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	23.035

SETTORE C

- superficie edificabile	mq.	15.590
- superficie U.C. massima	mq.	7.795 ✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	7.795

SETTORE D

- superficie edificabile	mq.	12.315
- superficie U.C. massima	mq.	6.157,5 ✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	6.157,5

SETTORE E

- superficie edificabile	mq.	8.285
- superficie U.C. massima	mq.	4.142,5 ✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	-----

SETTORE F

- superficie edificabile	mq.	5.300
- superficie U.C. massima	mq.	2.650 ✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	2.650

Totale superficie edificabile (zona C.A.) mq. 131.791

Totale S.U.C. mq. 68.745

Totale S. commerciale mq. 39.637,5

COMPARTO 2

SETTORE G

- superficie edificabile	mq.	10.612	
- superficie U.C. massima	mq.	5.902	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	-----	

SETTORE H

- superficie edificabile	mq.	2.589	
- superficie U.C. massima	mq.	1.294,5	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	-----	

SETTORE I

- superficie edificabile	mq.	2.661	
- superficie U.C. massima	mq.	1.595	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	-----	

SETTORE K

- superficie edificabile (zona F1)	mq.	1.150	
- superficie U.C. massima	mq.	345	✓

Totale superficie edificabile (zona C.A.)	mq.	17.012	
Totale superficie U.C.	mq.	8.791,5	
Totale superficie U.C. commerciale	mq.	-----	

COMPARTO 3

- superficie edificabile	mq.	-----	
- superficie U.C. massima	mq.	-----	

COMPARTO 4

SETTORE M

- superficie edificabile (zona F1)	mq.	5.390	✓
- superficie U.C. massima	mq.	1.617	

COMPARTO 5

- superficie edificabile	mq.	-----	
- superficie U.C. massima	mq.	-----	

COMPARTO 6

SETTORE L

- superficie edificabile (zona F1)	mq.	9.926	✓
- superficie U.C. massima	mq.	2.978	

SETTORE N

- superficie edificabile	mq.	11.830	✓
- superficie U.C. massima	mq.	5.915	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	5.915	

SETTORE O

- superficie edificabile	mq.	16.490	
- superficie U.C. massima	mq.	8.245	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	8.245	

SETTORE Q

- superficie edificabile	mq.	8.890	
- superficie U.C. massima	mq.	4.445	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	-----	

SETTORE R + T

- superficie edificabile	mq.	22.991	
- superficie U.C. massima	mq.	11.495	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	11.495	

SETTORE S

- superficie edificabile	mq.	18.580	
- superficie U.C. massima	mq.	9.290	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	-----	

SETTORE U

- superficie edificabile	mq.	18.930	
- superficie U.C. massima	mq.	9.465	✓
- superficie U.C. commerciale massima	mq.	9.465	

Totale superficie edificabile (zona C.A.)	mq.	97.711	
Totale S.U.C.	mq.	48.855	
Totale S.U.C. commerciale	mq.	35.120	

COMPARTO 7

- superficie edificabile	mq.	-----	
- superficie U.C. massima	mq.	-----	

ZONA F1 per servizi cittadini

Il P.P.E. conferma le previsioni del P.R.G. vigente relativa alla zona F1 per servizi cittadini, modificandone leggermente l'ubicazione ma non la quantità.

La zona F1 è posta al centro tra le due zone produttive e costituisce un filtro che interrompe la continuità dell'edilizia commerciale/artigianale.

Nella zona F1 sono consentite le attività previste dall'art.20 punti a) e c) delle N.T.A. del vigente P.R.G..

L'indice di utilizzazione fondiario della zona F1 è pari a mq. 0,30/mq./mq. di cui 0,05 mq./mq. per eventuali attrezzature commerciali di servizio quali bar e ristorante.

Il P.P.E. prevede la realizzazione dell'eventuale centro servizi in tre settori e precisamente:

COMPARTO 2 Settore K	mq.	1.150
COMPARTO 4 Settore M	mq.	5.310
COMPARTO 6 Settore L	mq.	9.926
		<hr/>
	mq.	16.466

La superficie utile coperta massima, come illustrato nella tavola 8, risulta in totale pari a mq. 4.940 e si articola nel modo seguente: .LS1

Settore K	mq.	345
Settore M	mq.	1.617
Settore L	mq.	2.978
		<hr/>
	mq.	4.940

La superficie utile coperta è pari al 30% della superficie territoriale

$$16.466 \times 0,30 = \text{mq. } 4.940$$

e pertanto rispetta l'indice ammissibile dalle N.T.A. del P.R.G..

In sede di ciascun intervento diretto saranno assolti gli standards dovuti.

STANDARDS

La superficie edificabile complessiva classificata dal P.R.G. come zona "C.A. " è pari a mq. 252.784 ed è localizzata nel modo seguente:

COMPARTO 1	mq.	137.490
COMPARTO 2	mq.	17.583
COMPARTO 6	mq.	97.711

mq. 252.784

La superficie utile coperta massima per la zona oggetto dell'intervento, secondo quanto stabilito dalla Norme del P.R.G. è pari a 0,50 mq./mq..

Il P.P.E. prevede le seguenti S.U.C. massime:

COMPARTO 1	mq.	68.745
COMPARTO 2	mq.	8.791,5
COMPARTO 6	mq.	48.855,5

mq. 126.392

che è esattamente la quantità ammessa dalle Norme

$$\frac{252.784}{126.392} = 0,50$$

All'interno di ogni comparto è rispettato il rapporto massimo ammesso dalle N.T.A. infatti abbiamo:

COMPARTO 1

$$68.745/137.490 = 0,5$$

COMPARTO 2

$$8.791,5/17.583 = 0,5$$

COMPARTO 6

$$48.855,5/97.711 = 0,5$$

I parcheggi pubblici secondo quanto stabilito dal D.M. 2/4/68 e dalle Norme del P.R.G. vigente sono pari al 10% della superficie territoriale destinata a zona D per le attività industriali e/o artigianali e pertanto risultano:

$$252.784/10 = \text{mq. } 25.278$$

Le Norme di P.R.G. consentono di reperire le quantità di standards di parcheggio negli spazi destinati a "parcheggio pubblico" dallo strumento urbanistico vigente e limitrofi alla zona oggetto dell'intervento.

Nella zona oggetto del P.P.E., come illustrato nelle tavole grafiche e nei paragrafi precedenti, sono previsti parcheggi pubblici per complessivi mq. 18.380 e pertanto in sede di P.P.E. occorre reperire mq. 6.898 da destinare a parcheggi pubblici.

(25.278 - 18.380) = mq. 6.898

La tavola 8 evidenzia i parcheggi reperiti in sede di P.P.E., definiti "parcheggi aggiuntivi" per distinguerli da quelli di P.R.G., che risultano essere pari a mq. 10.608 così localizzati:

COMPARTO 1	mq.	5.700
COMPARTO 2	mq.	1.900
COMPARTO 6	mq.	3.008
		<hr/>
	mq.	10.608

I parcheggi pubblici previsti dal P.P.E. sommati a quelli di P.R.G. assommano nel complesso a

mq. 28.988 (18.380 + 10.608)

Lo standard di parcheggio pubblico risulta pertanto ampiamente assolto

28988 > 25.278

All'interno dei comparti oggetto di P.P.E. è ammissibile l'insediamento di attività commerciali secondo le quantità indicate nella tavola 10 e che risultano essere:

COMPARTO 1	mq.	39.637,5
COMPARTO 6	mq.	21.115
		<hr/>
	mq.	60.752,5

Nel caso in cui verranno realizzati gli insediamenti commerciali secondo le quantità massime di cui alla tavola 10, all'interno dei relativi settori, dovranno essere reperiti ulteriori parcheggi pubblici.

Per le attività commerciali il D.M. 2/4/68 prevede uno standard di parcheggio pari a 0,8 mq./mq. di superficie utile coperta. Essendo già assolta una quota di standard pari allo 0,10 della superficie territoriale in sede di intervento dovrà essere reperita un'ulteriore quota pari allo 0,7 mq./mq. di S.U.C..

Lo standard di parcheggio aggiuntivo per le possibili attività commerciali risulta pertanto essere pari a:

COMPARTO 1

mq. 39.637,5 X 0,7 = mq. 27.746

COMPARTO 6

mq. 21.115 X 0,7 =

mq. 14.780

mq. 42.526

La tavola 10 del P.P.E. illustra le quantità di parcheggio aggiuntivo per gli eventuali insediamenti commerciali e la loro localizzazione territoriale.

Tali quantità risultano essere:

COMPARTO 1

Settore B	mq.	16.129
Settore C	mq.	5.461
Settore D	mq.	4.337
Settore F	mq.	1.858

mq. 27.785

COMPARTO 6

Settore N	mq.	5.430
Settore Q	mq.	2.606
Settore U	mq.	6.951

mq. 14.987

Nel complesso assommano a mq. 42.772 (27.785 + 14.987) e risultano superiore allo standard dovuto

$$42.772 > 42.526$$

ATTUAZIONE

Il P.P.E. è uno strumento di iniziativa pubblica per l'attuazione del Piano Regolatore e può essere direttamente eseguito dal Comune attraverso l'espropriazione (vedi tavola grafica) delle aree per viabilità e parcheggi e la loro successiva urbanizzazione.

La situazione finanziaria dell'Ente, ancora assoggettato alle procedure del Piano di Risanamento, determinano l'impossibilità di procedere all'anticipazione delle somme occorrenti per l'esecuzione dell'opere.

In ogni caso non trattandosi di un P.I.P., in cui l'Amministrazione Comunale è parte attiva nel processo di acquisizione e successiva cessione delle aree edificabili, non si ritiene opportuno in questa fase intervenire direttamente e si è ipotizzato che l'intervento venga eseguito da privati secondo quanto indicato negli elaborati grafici e nelle N.T.A..

L'intervento privato potrà avvenire anche per stralci,

estesi all'intero comparto e saranno disciplinati da convenzioni urbanistiche, il cui schema viene sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Una prima convenzione disciplina le opere di interesse generale relative all'intero P.P.E. e sono relative alla sistemazione della viabilità di collegamento con la SS.316, la realizzazione dello smaltimento delle acque chiare e nere.

In particolare si prevede la realizzazione di un collettore delle acque bianche che raccolga le acque provenienti dagli insediamenti di Viale Arcamone. Le altre convenzioni sono relative all'attuazione dei singoli comparti e stipulate dai proprietari delle aree.

VINCOLI

L'area oggetto del P.P.E., come rappresentato nella tavola grafica, è interessata da alcuni vincoli di natura lineare come la presenza di due metanodotti che hanno determinato la necessità di spostare alcune previsioni edificabili, e da vincoli ambientali.

Parte dell'area è posta a ridosso del torrente Chiona e trattandosi di una zona "D" ai sensi della L. 431/85 il P.P.E. dovrà essere trasmesso alla Regione dell'Umbria per il parere della Commissione Beni Ambientali.

Per quanto attiene il Piano Urbanistico Territoriale le modeste modifiche previste dal P.P.E. in variante al P.R.G. interessano aree già edificabili senza sottrarre terreno agricolo e pertanto non risulta dovuto un adeguamento preventivo.

Peraltro l'Amministrazione Comunale ha in corso di approvazione l'adeguamento del P.R.G. alle disposizioni della L.R. 52/83 (P.U.T.) e la zona oggetto del P.P.E. risulta tra quelle disciplinate da strumento urbanistico vigente.

ELABORATI

Gli elaborati del P.P.E. in variante al P.R.G. della zona C.A. in Loc. Paciana risultano essere:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema Convenzione per realizzazione Opere Urbanizzazione di interesse generale;
- Schema Convenzione per realizzazione Opere di Urbanizzazione del comparto;
- Relazione Geologica;
- Piano Finanziario;

RILIEVO

- Tavola n° 1 planimetria catastale con indicate le singole proprietà scala 1:2000
- Tavola n° 2 carta dei vincoli scala 1:2000
- Tavola n° 3 rilievo proprietà POLICENTRO scala 1:1000

- Tavola n° 4 rilievo proprietà FINT scala 1:1000
- Tavola n° 5 P.R.G. attuale e variante scala 1:5000

PROGETTO

- Tavola n° 6 proposta di azzonamento in variante al P.R.G. vigente. Tabella superfici attuali/variante scala 1:2000
- Tavola n° 7 identificazione dei singoli comparti relativi all'intervento in oggetto scala 1:2000
- Tavola n° 8 ipotesi di sviluppo funzionale del comparto in oggetto scala 1:2000
- Tavola n° 9 proposta di azzonamento in variante al P.R.G. vigente. Computo superfici scala 1:2000
- Tavola n° 10 ipotesi di sviluppo funzionale del comparto in oggetto. Individuazione aree commerciali scala 1:2000
- Tavola n° 11 ipotesi relativa allo smaltimento delle acque nere e delle acque bianche scala 1:2000
- Tavola n° 12 condotta SIP scala 1:2000
- Tavola n° 13 linee ENEL scala 1:2000
- Tavola n° 14 linee acqua, gas, metano scala 1:2000
- Tavola n° 15 Opere di Urbanizzazione Primaria. Sezione stradale tipo scala 1:20
- Tavola n° 16 Opere di Urbanizzazione Primaria. Sezione delle condotte tipo. Particolari costruttivi scala 1:20
- Tavola n° 17 Opere di Urbanizzazione Primaria. Particolari costruttivi illuminazione pubblica, rete elettrica B.T. e M.T. scala varie
- Tavola n° 18 Opere di Urbanizzazione Primaria. Particolari costruttivi giunto a bicchiere - pozzetto circolare scala varie
- Tavola n° 19 Piano Particellare di Esproprio scala 1:2000

INTEGRAZIONE

La proposta di P.P.E. in variante al P.R.G. della zona C.A. in loc. Paciana è stata sottoposta all'esame del Consiglio Comunale già nell'estate del 1994 per i provvedimenti di competenza.

La legislatura si è chiusa nel Marzo 1995 senza che il

Consiglio Comunale abbia provveduto ad adottare il P.P.E. di cui all'oggetto.

Nell'Aprile del 1995 la Soc. FINT ha diffidato l'Amm.ne Comunale a voler assumere i provvedimenti in ordine al P.P.E. di cui all'oggetto. Con nota del 12 Giugno l'Amm.ne Comunale, a seguito delle determinazioni assunte dalla Giunta nella seduta del 31.05.1995, ha rappresentato alla Soc. FINT che l'adozione del P.P.E. in variante al P.R.G. rientra nella sfera di discrezionalità dell'Amm.ne Comunale e pertanto non è un atto dovuto.

L'Amm.ne Comunale ha altresì rappresentato la disponibilità a sostenere iniziative orientate allo sviluppo economico del territorio anche attraverso l'attrezzamento di aree produttive.

A seguito di incontri effettuati con i proprietari delle aree soggette al P.P.E. l'Amm.ne Comunale ha manifestato disponibilità ad adottare il Piano Particolareggiato di cui all'oggetto a condizione che vengano inserite alcune modifiche sia nelle norme tecniche di attuazione che nello schema di convenzione. In particolare le modifiche proposte sono relative alla possibilità di insediare attività commerciali, ma solo di dimensione modeste, non superiori a 1.500 mq. evitando in tal modo la localizzazione di grandi complessi commerciali (ipotesi dell'ipermercato). L'altra condizione è rappresentata dalla possibile acquisizione del Comune, o di soggetti da esso individuati, di parte dell'area produttiva dei comparti 1 e 6 per una percentuale non superiore al 15%. L'acquisizione eventuale è effettuata secondo i parametri di valutazione economica del limitrofo P.I.P. Centro Agro-Alimentare. In tal modo è possibile provvedere sia alla dotazione di aree per insediamenti produttivi sia svolgere un'azione di calmieramento del mercato senza peraltro impegnare direttamente risorse comunali.

Sulla scorta di tali indicazioni si è provveduto ad integrare sia le Norme Tecniche di attuazione del P.P.E. che lo schema di convenzione per l'attuazione dei comparti.

Il P.P.E. della zona C.A. in loc. Paciana, in variante al P.R.G., integrato secondo le indicazioni dell'Amm.ne Comunale, viene rimesso all'esame del Consiglio Comunale per i provvedimenti di competenza.