

REGIONE DELL'UMBRIA

L.R. 11.04.1997 N. 13
D.C.R. 08.11.1999 N. 735

CITTA' DI FOLIGNO

P.U.C. FORNACI HOFFMANN
PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO
in variante al P.R.G.

127 01/11/2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

tavola

R/02

P.P.A.

SERVIZI ED ELABORAZIONI INFORMATICHE: SINTAGMA 71 & LUCCIONIARCHSTUDIO Architecture Design Town Plan

REVISIONE	DATA	OGGETTO	REDDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO
0	19.09.01	EMMISSIONE	LUCCIONI P. Luccioni	SOTGIU	BRACCHINI P. Bracchini

PROGETTO

ARCH. ALESSANDRO BRACCHINI
ARCH. PAOLO LUCCIONI
ING. FEDERICO SOTGIU

COLLABORATORI

ARCH. BARBARA BAGAGLIA
ARCH. GIANLUIGI NOVELLO
ARCH. NICOLANGELO RUSSO
LORETTA DELLA BOTTE
ANDREA SPICCALLUNTO

IL SINDACO

DOTT. MAURIZIO SALAR

COORDINAMENTO UFFICIO URBANISTICA

ARCH. LUCIANO PERRARINI

1. Premessa

Con riferimento alla D.G.R. n. 735/99, il Comune di Foligno, d'intesa con la Società F.B.M. S.p.A. (Fornaci Briziarelli Marsciano), ha predisposto il *Programma preliminare* di recupero delle aree e degli immobili dismessi afferenti alle ex Fornaci Hoffmann ed a parte delle aree interessate dal più generale progetto di Parco Fluviale del Topino.

Detto Programma è stato ammesso alla fase Definitiva dalla Regione dell'Umbria con D.G.R. n. 489 del 16 maggio 2001. Nel corso di redazione del Programma Definitivo è stato acquisito il consenso e la partecipazione all'iniziativa di recupero anche della proprietà del comparto 6b (Gaslini Mobiliare Immobiliare S.r.l.), ottenendo così una piena coerenza tra ambiti fondiari, ambiti urbanistici definiti dal P.R.G. e ambito del Programma Urbano Complesso. Nello stesso contesto è stata altresì evidenziata la necessità di operare modeste variazioni al quadro normativo attuativo previsto dal Piano Regolatore (schede 6a e 6b), al fine di rendere coerente e sostenibile il processo di recupero di una delle aree industriali dismesse tra le più importanti del Comune di Foligno. Il Piano Attuativo degli ambiti 6a e 6b definiti dal P.R.G. (ex Fornaci Hoffmann) integra pertanto il Programma Urbano Complesso redatto ai sensi della L.R. 13/97 ed assume i caratteri di **variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della stessa L.R. 13/97**. Nella presente relazione si illustrano pertanto i criteri informativi delle scelte compiute dal Piano Attuativo con riferimento alle previsioni di P.R.G. ed agli elaborati prodotti.

2. Inquadramento urbanistico

Nella tavola 1 allegata sono rappresentati gli assetti fondiari delle aree interessate (planimetrie catastali, proprietà delle aree) nonché l'assetto urbanistico previsto dal P.R.G. (planimetria 1:200 e schede norma degli ambiti 6a e 6b).

Nella tavola 2 sono illustrate le caratteristiche fisico-morfologiche dello stato attuale delle aree oggetto di recupero e trasformazione.

Il P.R.G. del Comune di Foligno, recentemente approvato, individua l'ambito interessato dal P.U.C. fra gli ambiti di "strutturazione locale area dismessa" (UT/SLAD), identificando due precise unità di intervento : l'*ambito 6a* (Fornaci Hoffmann), della consistenza di circa 25.837 mq; l'*ambito 6b*, della consistenza di circa 11.371 mq.

Le allegate schede d'ambito definiscono le regole ed i vincoli dell'azione urbanistica di trasformazione e recupero per ogni ambito definito.

Oltre agli obiettivi definiti dal P.R.G., il programma di recupero previsto consente di sviluppare una forte interazione fra le aree delle Fornaci e le aree urbane e naturali dell'intorno.

Infatti il recupero e la riqualificazione delle Fornaci determina le condizioni di una nuova "polarità urbana" fra gli insediamenti residenziali di "Sportella Marini" a sud-est e di "Mameli" a ovest. Tale polarità si arricchisce inoltre dell'importante riqualificazione delle aree prossime al Topino e ricomprese nel progetto di parco fluviale urbano, per cui l'area delle ex Fornaci viene ad assumere un ruolo altresì significativo alla scala urbana grazie alla relazione strutturante svolta dal previsto parco fluviale.

In questo contesto pertanto le azioni di recupero dei manufatti architettonici preesistenti (ciminiera e manufatto di forma ellittica), assieme agli importanti spazi pubblici, vengono ad assumere un rilevante ruolo urbanistico di riconnessione di parti di città, di qualificazione dei caratteri insediativi attuali e di miglioramento della qualità urbana.

3. Criteri informativi del Piano-Programma

Il Piano-Programma propone un insieme di interventi che hanno l'obiettivo di riqualificare l'intera area oggetto del PUC ed anche, mediante la realizzazione del parco del Topino e di un ponte ciclabile e pedonale, di collegare questa parte della città con quella intensamente popolata di Sportella Marini. Con l'attuazione del Piano-Programma si realizza l'integrazione di una parte della città recente con un'altra che rappresenta la storia produttiva della città stessa. Gli interventi proposti consistono

innanzi tutto nel mantenimento dei manufatti edilizi esistenti , che hanno pregio storico e morfologico presenti nell'area delle Fornaci, liberati da aggiunte e superfetazioni.

Tra questi spiccano: la Fornace Hoffmann vera e propria che, con la sua originale forma ellittica ed il relativo camino, caratterizza il luogo sotto l'aspetto morfologico e determina spazi e volumi significativi per attività tipiche dei luoghi centrali; i volumi in laterizio posti a nord-est dell'insediamento produttivo storico che si notano per la loro qualità compositiva e per caratteri tipologici dell'impianto. Intorno a questi elementi di qualità il Piano-Programma ritesse la maglia insediativa funzionale seguendo sia la matrice storica dell'insediamento e degli assetti fondiari che le "indicazioni" attuative fornite dal P.R.G. Sono così definiti i comparti funzionali della residenza (parte compresa tra la strada comunale di S. Giovanni Profiamma e il Topino) dando origine al comparto "Case del parco"; il comparto delle attività produttive artigianali (margine nord orientale dell'ambito); i comparti per attività commerciali e direzionali, posti nelle aree più centrali del nuovo insediamento, ed utilizzati come connettivo del nuovo sistema insediativo. Tale organizzazione consente di garantire l'altra "mixité" voluta dal P.R.G. senza generare tuttavia indesiderate incompatibilità di destinazioni d'uso.

In questo modo il nuovo sistema insediativo residenziale viene posto direttamente a ridosso del parco del Topino e racchiude aree pubbliche destinate alla sosta e attrezzate a verde, con una nuova piazza che ha come fondale a nord l'edificio e la ciminiera del forno Hoffmann. La piazza inoltre è direttamente collegata a sud con il ponte previsto sul fiume, mediante il quale si riconnette con il quartiere di Sportella Marini. La Fornace che costituisce una notevole testimonianza di archeologia industriale, è già stata individuata come "Antenna Museale" nell'ambito del Progetto per il Museo Regionale del Laterizio e delle Terracotte. Nel caso di attuazione del Progetto Museale l'edificio potrebbe avere una destinazione pubblica al di là dell'attuale destinazione confermativa che il Piano-Programma gli ha assegnato.

Gli elaborati grafici ricompresi nella tavola 3 illustrano i contenuti e le scelte progettuali operate dal Piano e definiscono i caratteri fisici architettonici e tipologici delle trasformazioni previste; fissano le destinazioni d'uso; individuano gli standard urbanistici e precisano la parte di questi da cedere all'Amministrazione Comunale. In

particolare, le tavole 3.3, inquadrano il progetto di Piano nello spazio e consentono di valutare il suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale. Il perseguimento dei criteri e degli obiettivi sopra enunciati richiede di conferire al Piano-Programma i contenuti di variante, ancorchè modesta, al P.R.G. vigente.

4. Contenuti di Variante

Le modifiche richieste per l'attuazione del Piano-Programma consistono:

a) nella eliminazione del doppio comparto previsto dal P.R.G. (scheda 6a, scheda 6b) ridefinendo un unico comparto 6, con un'unica scheda progetto;

b) nella modesta variazione della tabella delle destinazioni d'uso che, ferma restando la quota della S.U.C. destinata alle attività artigianali, prevede di elevare la quota residenziale (pubblica e privata) almeno fino al 35%, così come richiesto dai Programmi Urbani Complessi, e di introdurre la possibilità di prevedere destinazioni per uffici (circa il 3.75%). Tali incrementi andranno a scapito delle quantità attribuite dal P.R.G. alle attività commerciali;

c) di spostare nel sito dell'ex ambito 6b, tutta la quota di edilizia residenziale prevista dal P.R.G.;

d) di elevare il limite massimo delle altezze previste da 10.000m a 12.500m;

e) di ridurre la quota di superficie da cedere all'Amministrazione dell'attuale 45% della S.T. al 41% della S.T.

Tali modifiche, seppur marginali, si rendono necessarie per migliorare l'assetto organizzativo-funzionale delle aree, risolto in un'unica soluzione anziché con due strumenti distinti; per consentire una reale fattibilità delle attività di recupero delle aree industriali dismesse; per migliorare l'inserimento urbanistico delle trasformazioni previste dal P.R.G.

La Tavola 3.1 e l'allegata nuova scheda d'ambito 6 costituiscono gli elementi della variante al P.R.G. conseguenti alla formazione del Piano-Programma.