



AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO UNITA' DI PROGETTO PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Corso Cavour, n. 89

- INTERVENTO:** Piano di Recupero per la valorizzazione e il riuso degli Orti Orfini
- LOCALITA':** ORTI ORFINI
Centro Storico del Comune di Foligno
via Isolabella – via San Giovanni dell'Acqua
- GRUPPO DI LAVORO:** Coordinatore della progettazione: geom. Luca Piersanti
Progettista: ing. Neda Niravan;
Collaboratori: geom. Andrea Broccolo, geom. Gateano Medorini,
geom. Maurizio Mattoli, geom. Francesca Morosi
Geologo: dott. Adriano Fancelli
- DIRIGENTE:** arch. Anna Conti

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER LA VALORIZZAZIONE E IL RIUSO DELL'AREA DEGLI ORTI ORFINI

- 1.** Inquadramento intervento
 - 1.1.** Stato attuale
 - 1.1.1.** Previsioni dello strumento urbanistico generale
 - 1.1.2.** Previsioni delle legge statali e regionali
 - 1.1.3.** Vincolistica
- 2.** Cenni Storici
- 3.** Stato di Progetto
 - 3.1.** Obiettivi
 - 3.2.** Strategie
- 4.** Elenco elaborati

1. Inquadramento intervento

L'area d'intervento è ubicata nel quadrante nord-ovest del centro storico di Foligno (vedi tavola 1), nei pressi del polo scolastico, ed è delimitata da via Isola Bella, via S. Giovanni dell'Acqua e dal canale dei Molini. Nati nel XIII secolo e appartenuti negli anni a diverse nobili famiglie della città, gli Orti Orfini si propongono oggi come importante spazio verde del centro abitato, con una superficie di circa 6.730 metri quadrati, di proprietà del Comune di Foligno.

1.1. Stato attuale

All'interno del comparto si trova l'edificio principale: un parallelepipedo di circa 280 metri quadrati sviluppati su due livelli, fronteggiato da un portico di circa 77 metri quadrati. A ovest dell'edificio sono stati posizionati 10 gazebo, ognuno di dimensione 6x3 metri. L'edificio e le sue pertinenze sono fino ad oggi stati utilizzati per la somministrazione di cibi e bevande, con alterna fortuna negli anni.

1.1.1. Previsioni dello strumento urbanistico generale

Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente (vedi tavola 2) il giardino degli Orti Orfini è compreso in un ambito dello spazio urbano a disciplina generale di dettaglio pregressa, identificato con la sigla UP/CS "Centro Storico del Capoluogo" e ai sensi del DM 1444/68 è, quindi, classificata come zona omogenea "A".

Nell'ambito del Centro Storico l'attività urbanistica edilizia è regolamentata, oltre che dalle leggi statali e regionali in materia, dalle previsioni contenute nelle tavole n. 14-15 e 16 allegate al Piano Regolatore Generale. Pertanto:

1. l'edificio principale è classificato come "attrezzatura pubblica" e la destinazione d'uso attribuita al momento dell'entrata in vigore della variante al Piano Regolatore Generale (11/03/1995) è fatta salva;

2. il giardino è classificato come “verde pubblico” e, ai sensi dell’art. 12 delle NTA, “in tali spazi potranno trovare posto edicola per bar, servizi pubblici, panchine, giochi per bambini e manufatti di arredo urbano”.

1.1.2. Previsioni delle leggi statali e regionali

Ai sensi dell’art. 64, comma 1, della LR 1/2015 l’intervento è sottoposto ad attuazione indiretta, viene pertanto redatto il presente piano attuativo ai sensi dell’art. 56 della medesima Legge Regionale e nel rispetto della DGR 420/2007 (disciplina interventi di recupero patrimonio edilizio esistente).

1.1.3. Vincolistica

Dal punto di vista paesaggistico il giardino ricade in una zona perimetrata come zona omogenea A, ai sensi del DM n. 1444 del 1968, dal piano regolatore previgente del 1973 (PRG Marello). Pertanto, come disposto dal medesimo art. 142, comma 2, del Codice dei Beni Culturali, eventuali interventi di riqualificazione e valorizzazione non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Eventuali progetti di trasformazione e recupero sono, tuttavia, soggetti ad autorizzazione ai sensi dell’art. 21 del Codice dei Beni Culturali.

L’area si trova all’interno della fascia A di pericolosità idraulica, pertanto eventuali progetti di ampliamento sono soggetti all’art. 46 delle NTA del PAI.

2. Cenni storici

La storia degli Orti Orfini si inserisce nel più ampio contesto del fenomeno degli orti urbani, che già dall’Alto Medioevo si andava delineando e che, attraverso il processo reciproco di urbanizzazione della campagna e di ruralizzazione della città, contribuiva alla creazione del cosiddetto “paesaggio agrario della città” (cfr. bollettino storico della città di Foligno – Accademia Fulginia di Lettere Scienze e Arti, 1986, p. 450).

La nascita degli orti urbani di Foligno può, infatti, collocarsi attorno al XIII secolo, ma solo a partire dal XVII secolo si possono trovare documentazioni e cartografie che rendono traccia della presenza del verde urbano della città.

L’area degli Orti Orfini divenne zona ortiva già nel basso medioevo, a seguito della costruzione dell’ultima cerchia di mura.

Il luogo risulta già ben identificato ne “La Pianta della Città di Foligno” di Luca Ugolini e Pietro Ferrario del 1635 come un terreno diviso in tre parti: due coltivate ad alberatura e quella centrale in parte occupata da fabbricati.

Successivamente, gli Orti sono rappresentati nella Pianta della Città di Fuligno (1786) del mons. Domenico De Rossi, fino poi al definitivo censimento nel 1844, a seguito della formazione del catasto pio-gregoriano.

Gli Orti appartennero negli anni alle nobili famiglie degli Elmi, degli Orfini, dei Vitelleschi e dei Fazzini, fino ad arrivare ai primi del ‘900, quando vennero affittati da Alfredo Cerbini per essere utilizzati come vivaio.

L’Attività vivaistica venne poi trasferita nel 1969 e gli orti caddero in abbandono, fino al progetto di recupero avvenuto negli anni ‘80. All’epoca la proprietà degli Orti era in capo alla Provincia di Perugia.

Attualmente, gli Orti Orfini sono uno spazio verde recuperato ad uso pubblico. Importanti architetture storiche sono presenti nella zona degli Orti Orfini. Di epoca romana è il ponte con due arcate sul Canale dei Molini e altre tre seminterrate, visibili in parte lungo il muro di cinta. Nella zona degli Orti è stato ritrovato, inoltre, un basamento lapideo di età romana, ora collocato nel Museo della Città. Il monumento è molto importante poiché contiene la prima iscrizione nota in cui figura il nome della città “Fulgina” (cfr. Foligno Storia, Arte, Memorie nel Centro Antico di Fabio Battoni e Bruno Marinelli, Ed. Orfini Numeister, 2018, p.p. 152-153).

Tra gli elementi storici che caratterizzano maggiormente gli Orti Orfini c'è il portale d'ingresso, riferibile ai primi del Cinquecento per l'utilizzo di mattoni rivestiti con un sottile strato di cocciopesto, tecnica tipica rinascimentale.

Sul lato sud è presente, inoltre, un'elegante quinta rinascimentale. Tale struttura fa supporre l'utilizzo nel tempo degli Orti quale casino di delizia e non solo con una funzione produttiva.



Immagine quinta muraria sul lato Sud



Immagine portale d'ingresso

2. Stato di progetto

Attraverso il ripensamento dell'area degli Orti Orfini si propone di superare le criticità riscontrate durante le precedenti gestioni del ristorante/bar tra cui: una cucina sottodimensionata, perlopiù collocata al piano primo senza l'installazione di un montacarichi; la forma stretta e allungata dell'edificio principale che non consente molte possibilità di distribuzione degli spazi; infine, il ripensamento del giardino con attività complementari al ristorante.

2.1. Obiettivi

- a) Ampliare il volume esistente in modo da poter realizzare una cucina al piano terra ed aumentare lo spazio ricettivo attraverso la realizzazione di una pensilina sopra la copertura a terrazzo del nuovo volume.
- b) Ricavare uno spazio per il bar, necessario per fornire un servizio utile anche di mattina, data la vicinanza delle scuole e di diversi uffici pubblici.
- c) Qualificare l'utilizzo del giardino con l'allestimento di spazi per piccoli spettacoli teatrali o musicali (jazz o musica da camera) proiezioni cinematografiche e cerimonie all'aperto.
- d) Dedicare una sezione del parco ai più piccoli.

L'idea è quella di promuovere un'attività di ristorazione lontana dal mondo caotico dello *street food* dove assaporare con calma cibo di qualità e godere poi di uno spettacolo teatrale o musicale.

2.2. Strategie

Il comparto di intervento è stato suddiviso in aree funzionali (vedi tavola 9):

AREA 1: AMPLIAMENTO

Un nuovo volume in ampliamento ospiterà la cucina e un salone ricettivo al piano terra, mentre al piano primo, in copertura, verrà organizzata un'attività di ristorazione all'aperto per i mesi estivi.

AREA 2: CERIMONIE

Area alberata dedicata all'allestimento di uno spazio per cerimonie per circa 60 persone.

AREA 3: ANFITEATRO

Un'area di circa 500 mq dedicata all'allestimento di uno spazio per spettacoli.

AREA 4: PARCO GIOCHI

Area alberata dedicata alla realizzazione di un parco giochi per i più piccoli. Sarà necessario schermare con una siepe alta il giardino dal contiguo parcheggio, esterno all'area di progetto.

Infine, l'area già esistente, dove si sviluppano i 10 gazebo sarà dedicata ad un'attività ricettiva nella stagione estiva.

3. Elenco elaborati

- TAV 01 – Individuazione area d'intervento
- TAV 02 – Inquadramento urbanistico
- TAV 03 – Documentazione fotografica, parte 1
- TAV 04 – Documentazione fotografica, parte 2
- TAV 05 – Piante e Sezione del fabbricato

Comune di Foligno – Relazione tecnico illustrativa

- TAV 06 – Prospetti del fabbricato
- TAV 07 – Elaborati grafici del volume da recuperare
- TAV 08 – Planimetria di progetto
- TAV 09 – Pianta e prospetto con l'area di massimo ingombro
- Norme Tecniche di Attuazione