



COMUNE DI FOLIGNO

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

unità di progetto "Ufficio tecnico per la pianificazione urbanistica (Ufficio del Piano)"

Corso Cavour 89



PRG'97

VARIANTE PARZIALE AL PRG '97

RIPIANIFICAZIONE AREA CLASSIFICATA COME ZONA DI VERDE DI QUARTIERE (sigla V/VQ)
IN LOCALITA' COLLE SAN LORENZO

ELAB. N.

1

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Coordinatore alla progettazione: geom. Luca Piersanti

Progettista: arch. Anna Conti

Aspetti Geologici, Idraulici, idrogeologici e sismici: dott. geologo Sergio Bovini

Gruppo di Lavoro: ing. Mirco Cramer, geom. Gaetano Medorini, geom. Andrea Broccolo

IL DIRIGENTE DI AREA: arch. Anna Conti

DATA: Luglio 2023

AGGIORNAMENTO: Febbraio 2024



CITTÀ DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
Ufficio tecnico per la progettazione urbanistica (Ufficio di piano)

PRG '97

VARIANTE PARZIALE AL PRG '97
RIPIANIFICAZIONE ZONA V/VQ IN LOCALITA'
COLLE SAN LORENZO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

febbraio 2024

INDICE

- A PREMESSE:**
- A1 Previsioni di PRG '97 e stato di fatto**
- A2 Vincoli**
- B PROPOSTA DI VARIANTE:**
- B1 Motivazioni**
- B2 Proposta progettuale di variante**
- B2bis Adeguamento progettuale in base ai pareri acquisiti durante l'iter
 istruttorio**
- B3 Elenco elaborati**

A PREMESSE

A1 Previsioni di PRG 97 e stato di fatto

La variante parziale al PRG'97 in argomento, proposta per le ragioni più dettagliatamente espresse nelle successive motivazioni, riguarda una nuova definizione planimetrica di un'area, in località Colle San Lorenzo, classificata, dal Piano Regolatore vigente, come verde di quartiere V/VQ, che rientra nel sistema del verde disciplinato dagli articoli 20 e 21 delle NTA¹.

Tale area è identificata al Catasto Terreni al foglio 123, particelle B (parte), 233, 622 (parte), 626 (parte) e 818 (parte) allo stato attuale:

- l'area individuata con la particella B è di proprietà della Parrocchia del Buon Pastore;
- l'area individuata con la particella 233 è di proprietà di Belli Fabrizio e Marchionni Lidia;
- l'area individuata con la particella 622 è di proprietà di Galligari Maria Giovanna e Lupidi Giovanni;
- l'area individuata con la particella 626 è di proprietà di Caponera Maura, Paris Andrea, Paris Annalisa e Paris Silvia;
- l'area individuata con la particella 818 è di proprietà di Caponera Maura, Paris Andrea.

A2 Vincoli

L'area interessata dalla variante parziale:

- è soggetta a vincoli di tipo idrogeologico (legge regionale 28/2001);
- non è soggetta a vincoli di tipo storico-paesaggistico (D. Lgs. N. 42/2004) tranne che per una minima parte confinante con l'edificio di culto che verrà inglobata con la porzione di particella già destinata a Servizi di Culto (sigla S/C);
- non è compresa nelle aree a rischio idraulico o di frana individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) che costituisce il VI stralcio funzionale del Piano di Bacino del fiume Tevere.

B PROPOSTA DI VARIANTE

B1 Motivazioni

La scelta di ubicare il verde di quartiere in quella zona, più di vent'anni fa, fu probabilmente motivata dal fatto che vi si svolgeva la festa agostana del Santo patrono, attualmente spostata vicino alla ex scuola elementare dove è stato costruito il centro sociale del paese.

Le aree comprese nella zona V/VQ oggi sono prevalentemente spazi pertinenziali di abitazioni private, utilizzate a giardino, dove in alcuni casi si trova anche l'unico accesso agli immobili. E' compreso in questo perimetro anche uno spazio di proprietà della Diocesi in prossimità della Chiesa, utilizzato dalla collettività durante le funzioni religiose. E' pertanto evidente che le previsioni di Piano Regolatore non sono più coerenti con l'attuale utilizzazione delle aree e che la concreta possibilità di realizzarvi un verde attrezzato di quartiere è difficile, sia per il notevole dislivello tra un'area e l'altra, sia per i costi di acquisizione delle aree al patrimonio pubblico, nonché per il danno che si andrebbe ad infliggere ai privati proprietari degli immobili privandoli del giardino di pertinenza. Inoltre, dal punto di vista strettamente relativo all'interesse pubblico, considerata la particolare contingenza economica del momento, caratterizzato da scarse risorse da destinare agli investimenti pubblici, si ritiene difficile acquisire al patrimonio comunale le aree private per realizzare il Verde di Quartiere in quella zona di Colle San Lorenzo, pertanto non si ritiene più sostenibile mantenere su questa zona il vincolo di destinazione a V/VQ tranne che per la sola porzione di proprietà della diocesi. A seguito di quanto detto, la Giunta Comunale, in base all'informativa del 28/11/2022 predisposta dall'unità di progetto "*Ufficio tecnico per la Pianificazione Urbanistica (Ufficio di Piano)*" dell'Area Governo del Territorio dove venivano ha dato mandato all'Area Governo del Territorio di predisporre una variante parziale al vigente PRG'97, in località Colle San Lorenzo, con la modifica delle previsioni urbanistiche in modo tale da sostituire ad una parte dei terreni interessati la classificazione *verde di quartiere (sigla V/VQ)* con quella di *verde pertinenziale privato (sigla V/P)*, riconducibile sempre al Sistema del verde;

B2 Proposta progettuale di variante

Il nuovo disegno dell'area, attualmente destinata a verde di quartiere (sigla V/VQ), comporterà per le aree di proprietà privata la trasformazione in verde pertinenziale privato (sigla V/P), identificate al Catasto Terreni con le particelle 233, 622 (parte), 626 (parte) e 818 (parte) del

foglio 123; per quanto riguarda l'area di proprietà della Parrocchia del Buon Pastore, identificata al Catasto Terreni con la particella B del foglio 123, sarà mantenuta la parte destinata a verde di quartiere (sigla V/VQ) tranne che per una minima parte confinante con l'edificio di culto che verrà inglobata con la porzione di particella già destinata a Servizi di Culto (sigla S/C).

Le aree classificate come V/P sono disciplinate degli articoli 20 e 21 delle NTA.

Le aree classificate come V/VQ, V/P e S/C sono assimilate ai sensi dell'articolo 64 delle NTA, PRG'97, come zone territoriali omogenee "F" di cui al DIM n. 1444/68².

Secondo le previsioni del PRG '97 le zone V/VQ fanno parte della componente "Verde urbano attrezzato". Da una lettura combinata delle disposizioni di cui agli articoli 20 e 21 delle NTA del PRG'97, delle quantità di piano (tabella 30) e della verifica degli standard (tabella 32), contenute nella relazione tecnico esplicativa dello stesso PRG'97, "Elaborato P1" si deduce che concorrono al soddisfacimento dello standard, per il verde attrezzato e sportivo, le seguenti destinazioni:

V/AS	Verde attrezzato per lo sport	675.292 mq
V/PAL	Parco dell'Altolina	105.249 mq
V/PARCH	Parco archeologico	274.319 mq
V/VQ	Verde di quartiere	304.782 mq
	(A) Totale standard verde attrezzato e sportivo PRG '97	1.359.642 mq

Si riporta di seguito un estratto sintetico della citata tabella 32, dove si rileva che per il "verde attrezzato e sportivo":

- 1) il totale dello standard richiesto dalla norma è pari a 999.964 mq,
- 2) lo standard previsto dal PRG'97 è pari a 1.359.642 mq.

E' pertanto evidente che nel PRG'97 sono stati previsti 359.678 mq in più di verde attrezzato e sportivo, rispetto alle effettive necessità.

Standard DM 2 aprile 1968 n. 1444 - Standard L.R. n. 28/95 - Servizi di interesse collettivo	Totale standard richiesto	Standard PRG '97
Verde attrezzato e sportivo	999.964 mq	1.359.642 mq

La zona classificata V/VQ in questione ha una superficie complessiva di dimensioni pari a mq 6.624 di incidenza minima rispetto alla quantità in esubero di "verde attrezzato e sportivo", prevista dal piano regolatore generale vigente e pari a 359.678 mq. Si può pertanto proporre la modifica della classificazione da V/VQ a V/P - "verde pertinenziale privato" senza compromettere il rispetto dello standard richiesto per il "verde attrezzato e sportivo", pari a 999.964 mq. Sarà mantenuta la classificazione V/VQ per la sola area (mq 1.152) di proprietà

della curia in adiacenza alla chiesa parrocchiale che come già evidenziato è utilizzata dalla comunità durante le funzioni religiose.

Il Verde pertinenziale privato fa sempre parte del sistema del “Verde” e vi è consentita solo la realizzazione di opere pertinenziali rispetto agli immobili esistenti. In particolare per queste aree sono ammessi gli interventi definiti puntualmente dall’articolo 21 del regolamento regionale n. 2/2015.

Per quanto riguarda la disciplina attuativa riferita all’area destinata a verde pertinenziale privato (V/P) in particolare saranno ammessi i seguenti interventi:

- rinnovo e sostituzione dei manti erbosi;
- ripristino e/o realizzazioni recinzioni;
- pavimentazioni che non alterino la permeabilità del suolo;
- realizzazione di pergole in legno;
- messa a dimora di essenze vegetali, anche ad alto fusto, utilizzando essenze individuate tra le specie ricomprese negli abachi delle specie vegetali di cui all’allegato C del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- realizzazione di opere pertinenziali, come definite e nei limiti previsti dalla vigente disciplina regionale.

Pur non essendo pubbliche (quindi non espropriabili) concorrono con la loro destinazione alla formazione di zone libere che interrompono la pressione edilizia con un notevole ruolo nella riqualificazione urbana.

B2bis - Adeguamento progettuale **in base ai pareri acquisiti durante l'iter istruttorio.**

A seguito della pre-adozione degli atti costitutivi del progetto di variante urbanistica di che trattasi, avvenuta con Determinazione Dirigenziale n. 1509 in data 07/09/2023, è stata attivata presso gli uffici regionali competenti la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, conclusasi con Determinazione Dirigenziale Regionale n. 621 in data 19/01/2024 con la quale veniva stabilita la non necessità di sottoporre a VAS la proposta di variante urbanistica di che trattasi, con la seguente raccomandazione:

Aspetti urbanistici

Il Comune dovrà rispettare quanto previsto dall'articolo 32, comma 10, della Legge Regionale 1/2015.

Contestualmente veniva richiesto alla Soprintendenza competente per territorio di esprimersi in merito alla proposta di variante urbanistica per gli aspetti di interesse culturale ed archeologici; il competente funzionario della Soprintendenza, con mail inviata in data 25/01/2024, segnalava di non aver nessuna criticità da rilevare.

In riferimento al parere in merito agli aspetti geologici e sismici ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. n. 380/2001, i competenti uffici regionali hanno espresso il loro parere favorevole in data 13/12/2023, acquisito dal protocollo comunale n. 94735 in data 14/12/2023; in esito a tale parere, nonché alle intese intercorse con tali uffici, con nota recante protocollo comunale n. 10208 in data 05/02/2024 veniva comunicato l'intendimento di recepire le valutazioni regionali negli elaborati progettuali della variante urbanistica proposta nelle seguenti modalità:

- 1) inserimento nella cartografia del PRG'97 del perimetro della zona in frana segnalata, la quale verrà inserita nelle "aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico – paesaggistica", individuata tra le "aree con propensione al dissesto idrogeologico" (sigla VA/VF);
- 2) inserimento all'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG'97, recante "Disciplina delle aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico – paesaggistica", il seguente comma 17bis, nel testo che segue:
"Nell'area interessata dal movimento franoso in loc. Colle san Lorenzo, gli interventi edilizi sono consentiti nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Tevere, relativo alla "Disciplina delle aree a rischio R1 e R2", ed in

particolare la realizzazione di opere è condizionata alla redazione di studi di dettaglio delle condizioni geomorfologiche delle aree sulla base delle relative disposizioni regionali vigenti (a titolo di esempio la D.G.R. 23 ottobre 2017, n. 1232), che verifichino le compatibilità tra le opere previste e le condizioni di pericolo esistenti”.

Tali attività hanno comportato il conseguente aggiornamento della Tav. U e l’inserimento tra gli elaborati progettuali dell’elaborato 5 relativo allo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG’97.

Ai fini idraulici il Servizio Programmazione e Sviluppo Economico dell’Area Governo del Territorio dell’Ente ha espresso, previa consultazione della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 13/02/2024, il parere favorevole trasmesso con nota di cui al protocollo Comunale n. 14548 in data 17/02/2024, con la seguente prescrizione:

“Nel caso di futuri interventi siano assicurate idonee opere che garantiscano il corretto smaltimento alle acque superficiali e sub superficiali, comprendenti anche quelle di regimazione dei versanti a monte, pratiche agricole incluse”.

Tale prescrizione è stata inserita nelle proposte di variante dell’articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG’97, di cui al citato Elaborato 5.

B3 Elenco elaborati

TAVOLA U – Planimetria catastale – Sviluppo catastale – Foto satellitare – PRG vigente – PRG
previsione di variante (scala 1:4000 – 1:2000);

ELAB. N. 1 – Relazione tecnica illustrativa;

ELAB. N. 2 – Relazione geologica e rapporto illustrativo tecnico di sintesi alle tavole allegate;

ELAB. N. 3 – Documentazione fotografica;

ELAB. N. 4 – Rapporto Preliminare Ambientale;

ELAB. N. 5 – Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (art. 23 – vigente e proposta di variante).

febbraio 2024

IL PROGETTISTA
arch. Anna Conti

[...]

Articolo 20 - Componenti del sistema del verde

1. Le componenti del sistema del verde sono:

- Siti di interesse naturalistico:
- Siti di Interesse Comunitario (V/SIC)
- Zone di Protezione Speciale (V/ZPS)
- Siti di Interesse Regionale (V/SIR)
- Area protetta regionale:
- Parco di Colfiorito (V/PC)
- Aree protette comunali:
- Parco Monte di Pale-Sassovivo (V/PPS)
- Parco dell'Arte (V/PART)
- Parco del fiume Topino - parte extraurbana (V/PTE)
- Verde urbano attrezzato
- Parco dell'Altolina (V/PAL)
- Parco del fiume Topino - parte urbana (V/PTU)
- Parco archeologico (V/PARCH)
- Parco dell'aeroporto (V/PAER)
- Villa comunale (V/VC)
- Verde di quartiere (V/VQ)
- Verde attrezzato per lo sport (V/AS)
- Verde pertinenziale privato (V/P)
- Aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico-paesaggistica
- di rispetto di sorgenti e pozzi adibiti ad uso idropotabile (VA/SOR)
- a rischio di ristagno idrico superficiale (VA/RI)
- interessate dall'azione fluviale (VA/IF)
- con la falda idrica prossima al piano campagna - affioramento (VA/AF)
- a rischio di liquefazione del terreno (VA/LT)
- con propensione al dissesto idrogeologico - versanti franosi (VA/VF)
- cave a fossa in via di esaurimento, ex cave a fossa, ex discariche (VA/CD)
- aree di espansione naturale dei fiumi Topino e Menotre (VA/AE)
- Aree ambientalmente sensibili di definizione del paesaggio agrario e della morfologia dell'abitato
- di conservazione del paesaggio agrario (VA/CP)
- di pertinenza paesaggistico-ambientale dell'edificato di valore nello spazioextraurbano (VA/PE)
- per le sistemazioni vegetazionali di arredo e di mitigazione ambientale (VA/AMA)

2. Fanno anche parte del sistema del verde di progetto le aree, a ciò destinate, interne agli Ambiti urbani di trasformazione di cui al Capo 3° del successivo Titolo V che saranno acquisite dall'Amministrazione in base alle modalità di attuazione indiretta prescritte per detti ambiti. La quantificazione, la localizzazione, la articolazione funzionale di dette aree (parco, giardino, area attrezzata per lo sport, etc.), sono indicate nella specifica Scheda d'ambito, di cui all'Elaborato P4.

3. Le aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico-paesaggistica e di definizione del paesaggio agrario nonché i Siti di interesse naturalistico, individuati nel precedente 1° comma, non si configurano come specifiche destinazioni di PRG, bensì come sovrapposizione ad esse.

Articolo 21 - Disciplina delle componenti del sistema del verde che assolvono agli standard di legge

1. Nell'Elaborato P3 sono individuate le componenti del sistema del verde esterne agli Ambiti urbani di trasformazione; tali aree, esistenti e di progetto, concorrono ad assolvere alle funzioni di cui al DIM n. 1444/68, in quanto attrezzate o da attrezzarsi a verde pubblico di quartiere o a verde attrezzato per lo sport, ad eccezione di quelle relative al Parco del Topino – parte urbana (V/PTU), del Parco dell'Aeroporto (V/PAER) e del verde privato pertinenziale (V/P). Al fine della verifica degli standard urbanistici di legge, la superficie delle aree che assolvono a tali funzioni, di proprietà pubblica o da acquisire al patrimonio pubblico, è quella risultante dalle indicazioni planimetriche degli elaborati del PRG '97.

2. Le componenti di cui al comma precedente e le relative discipline, fermo restando quanto disposto dal successivo art. 71, sono le seguenti:

a) Parco del Topino - parte urbana (V/PTU), Parco Archeologico (V/PARCH), Parco dell'aeroporto (V/PAER) : la sistemazione di ciascun parco sarà oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo che quantificherà la consistenza dei manufatti di servizio, delle aree da espropriare e di quelle da assoggettare a particolari usi;

b) Parco dell'Altolina (V/PAL) e Villa Comunale (Parco dei Canapè) (V/VC) : per essi il PRG '97 conferma ed assume la disciplina particolareggiata pregressa;

c) aree destinate a verde di quartiere (V/VQ) : in esse è consentita, oltre la sistemazione a verde, la realizzazione di piccoli chioschi per la vendita dei giornali, bevande e alimenti, nonché per il gioco al coperto dei bambini e per il deposito delle attrezzature necessarie alla manutenzione, purché nel complesso la superficie coperta (Sc) dei chioschi non sia maggiore del 3% della superficie dell'area a verde di PRG e comunque non superi complessivamente i 200 mq. È consentita, inoltre, la realizzazione di piccoli campi da gioco e/o di piccoli spazi aperti attrezzati per il gioco all'aria aperta dei bambini. Qualora siano necessarie aree di parcheggio, queste ultime non potranno occupare più del 10% dell'area a verde di PRG e saranno pavimentate in modo da assicurarne la permeabilità. In tali aree, limitatamente a quelle contrassegnate in cartografia come V/VQ*, è consentita anche la realizzazione di parcheggi interrati;

d) aree destinate a verde attrezzato per lo sport (V/AS) : in esse è consentita la realizzazione di manufatti per l'esercizio dell'attività sportiva attraverso la redazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area, nel rispetto di quanto segue

- Superficie minima parcheggio	15%
- Superficie minima attrezzata a verde.....	10%
- Superficie massima attrezzata a sport	70%
- Rc massimo per manufatti di servizio.....	5%

Le attrezzature sportive debbono essere dotate di tutti i servizi di manutenzione prescritti dalle norme CONI (drenaggio, manti superficiali, acqua in eccesso, annaffiamento, impianti in genere, etc.) e, oltre che dal Comune, possono essere realizzate e gestite anche da Enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione, da stipularsi con il Comune, che ne assicuri il prevalente uso pubblico.

e) aree destinate a verde pertinenziale privato (V/P): in esse sono ammessi i seguenti interventi:

- rinnovo e sostituzione dei manti erbosi;
- ripristino e/o realizzazioni recinzioni;
- pavimentazioni che non alterino la permeabilità del suolo;
- realizzazione di pergole in legno;
- messa a dimora di essenze vegetali, anche ad alto fusto, utilizzando essenze individuate tra le specie ricomprese negli abachi delle specie vegetali di cui all'allegato C del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- realizzazione di opere pertinenziali, come definite e nei limiti previsti dalla vigente disciplina regionale.

Pur non essendo pubbliche (quindi non espropriabili) concorrono con la loro destinazione alla formazione di zone libere che interrompono la pressione edilizia con un notevole ruolo nella riqualificazione urbana.

3. Nelle aree di cui al presente articolo, in attesa della utilizzazione prevista, sono ammesse le attuali utilizzazioni purché poste in essere legittimamente; sono vietati i depositi di auto di qualsiasi tipo, le discariche pubbliche e qualsiasi attività industriale, commerciale, artigianale, le stazioni di servizio e di rifornimento carburanti, le stazioni di lavaggio automatico di auto, l'attività estrattiva.

4. Gli impianti esistenti possono essere oggetto di interventi finalizzati alla migliore fruibilità anche in assenza di un progetto unitario che sarà invece obbligatorio nel caso di una globale ristrutturazione; in entrambi i casi dovranno essere rispettate le percentuali di cui alla precedente lettera d).

5. Gli edifici esistenti nelle aree destinate a V/PTU e V/P possono essere oggetto di interventi finalizzati al mantenimento dell'efficienza dell'immobile e delle sue componenti senza incremento della consistenza o del carico urbanistico. Fermo restando il disposto dei precedenti commi 3 e 4 sono ammesse le categorie di intervento MO, MS, OI, RC, REI.

[...]

2

Estratto dal Testo Unico Norme Tecniche di Attuazione del PRG '97 (TUNA del 02/11/2009)

[...]

Articolo 64 - Corrispondenza tra la classificazione del territorio di cui al Titolo II,

Capo 1°, artt. 6 e 7 delle presenti norme e le zone territoriali

omogenee di cui al DIM n. 1444/68.

[...]

2. Il territorio ricadente nello Spazio urbano (v. art. 7) è classificato, ai sensi del DIM n. 1444/68, come segue:

[...]

- tutti i Tessuti consolidati o in via di consolidamento di tipo residenziale di cui all'art. 7 (UC/CAA, UC/CIAA, UC/RR, UC/MRB, UC/MRM, UC/MRA, UC/MRMA, UC/CRM, UC/CRA), assumono la classificazione di zona omogenea B;

[...]

3. Sono infine classificate come zone omogenee F le seguenti componenti:

- del sistema della mobilità (v. art. 15): M/P, M/S, M/FSL, M/FSS, M/FSSM, M/AVIO, M/AAER;