

N. ordine	Ditta	N°Prot.	Data	Ambito/località	Descrizione Breve
11	Gaspare Genovesi Presidente della Pro Loco di Castelnuovo	0038234	14.10.2010	Generale / Castelnuovo	Osservazione di carattere generale - Richiesta di modifica della viabilità intorno all'abitato di Castelnuovo / modifica classificazioni tessuti

Parere tecnico dei Progettisti - Proposta di Controdeduzione

L'istanza raccoglie una serie di indicazioni e di richieste di modifica che riguardano in maniera diffusa le problematiche urbanistiche della frazione di Castelnuovo. L'istanza contiene indicazioni cartografiche di carattere generale con riferimento alla viabilità e la richiesta di prevedere l'integrazione e l'ampliamento delle previsioni urbanistiche, con diverse destinazioni (residenziale, produttivo), come indicato nello Schema di sintesi della proposta avanzata in allegato. Di seguito si propongono una serie di deduzioni tecniche che rispondono in termini generali alle istanze contenute nell'Osservazione in oggetto e che potranno consentire di valutare ed eventualmente accogliere, le eventuali istanze concorrenti ricadenti entro gli ambiti segnalati.

- a) La richiesta di cui al punto 1) dell'Osservazione in oggetto, relativa all'ampliamento della componente del sistema insediativo di Castelnuovo (Macroarea 06) è accoglibile nella misura conseguente all'eventuale accoglimento di istanze puntuali di nuova classificazione, configurando solo la pre-condizione – necessaria ma non sufficiente – alla trasformazione urbanistica dei terreni interclusi; fatta salva detta eventualità, la richiesta, così come posta nei termini dell'Osservazione, è generica e come tale non accoglibile;
- b) In ordine alle richieste di cui ai punti da 2) a 4) si prende atto del carattere estensivo della richiesta relativa all'individuazione di nuove aree prevalentemente residenziali, distribuite uniformemente in tutti i settori dell'abitato, per un totale complessivo di circa 24 ettari, distinto per aree prevalentemente residenziali in consolidamento, in trasformazione e di nuovo impianto. In linea di principio la richiesta si ritiene fortemente sovradimensionata, se si guarda all'attuale estensione complessiva della Macroarea 06 che è pari a circa 43 ha e come tale difficilmente sostenibile in termini di bilancio urbanistico complessivo.
Più in particolare si rileva la difficoltà di procedere all'individuazione delle aree residenziali in consolidamento, nei termini proposti al punto 2) dell'Osservazione, in quanto non si dà luogo alla necessaria densità e continuità dei tessuti edilizi esistenti, pertanto la richiesta non si ritiene accoglibile.
La richiesta relativa all'individuazione di aree residenziali prevalentemente in trasformazione, nei termini di cui al punto 3) dell'Osservazione, si ritiene sovradimensionata e non pienamente aderente alla specificità dei tessuti in trasformazione, che richiedono la preesistenza di tessuti da riqualificare ovvero la previsione di classificazioni urbanistiche non più attuabili o reiterabili; detta richiesta potrebbe ritenersi parzialmente accoglibile – nel caso di istanze concorrenti avanzate dai proprietari delle aree interessate – per la parte più relazionata alla viabilità principale (circa 15.000 mq); ciò consentirebbe di bilanciare l'espansione residenziale verso sud, aumentando nel contempo le potenzialità quali-quantitative di un corretto e conveniente recupero delle aree attualmente dismesse.
La richiesta relativa all'individuazione di aree residenziali di nuovo impianto, nei termini di cui al punto 4) dell'Osservazione, conferisce alla proposta il carattere di un generale ridisegno in ampliamento dei margini della Macroarea 06 (ivi compresa implementazione della viabilità di gronda sul quadrante nord-est dell'abitato), a comple-

N. ordine	Ditta	N°Prot.	Data	Ambito/località	Descrizione Breve
11	Gaspare Genovesi Presidente della Pro Loco di Castelnuovo	0038234	14.10.2010	Generale / Castelnuovo	Osservazione di carattere generale - Richiesta di modifica della viabilità intorno all'abitato di Castelnuovo / modifica classificazioni tessuti

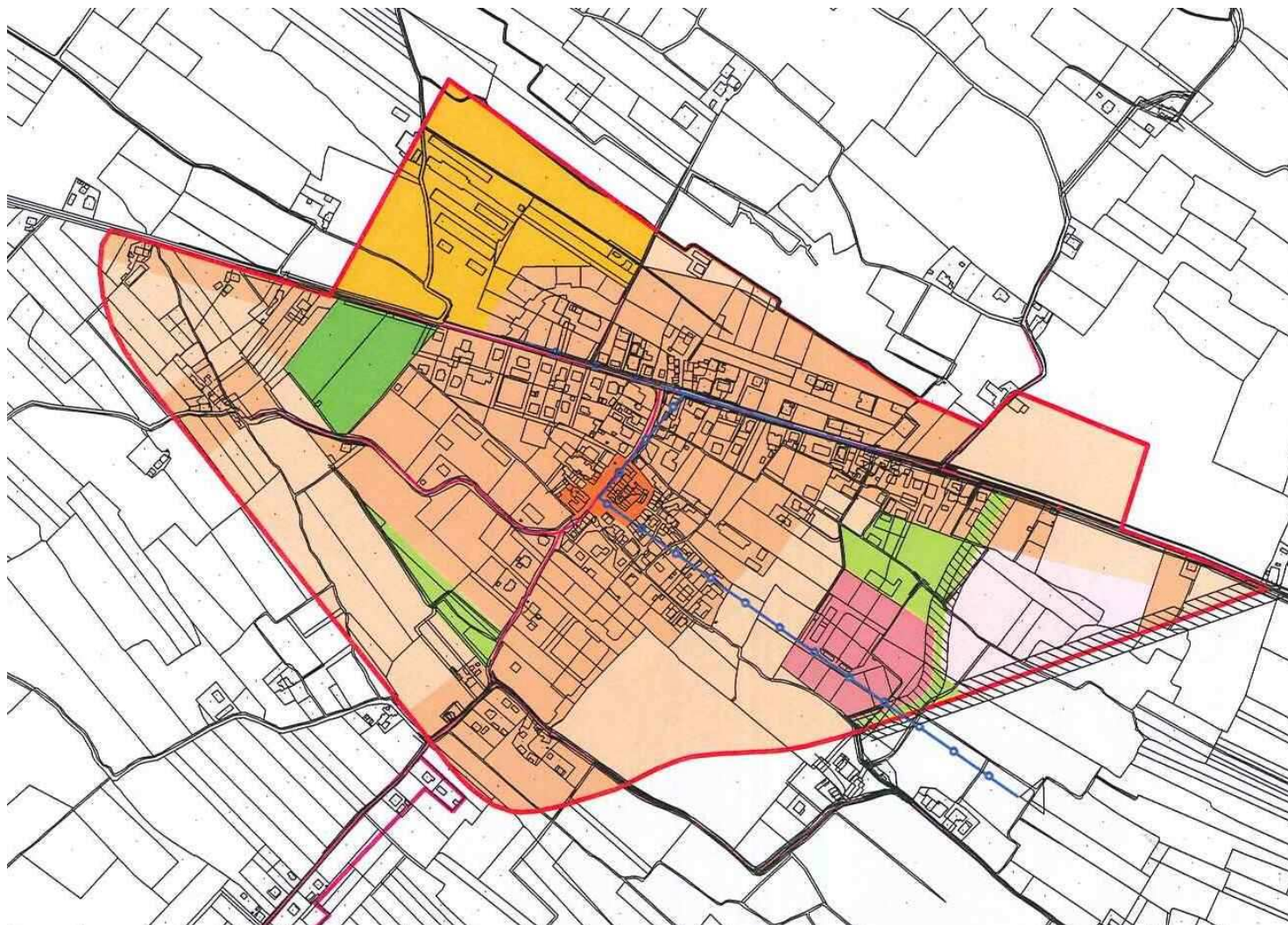
tare gli ambiti interclusi tra i tessuti in consolidamento e a crescere lungo la viabilità esistente; a meno dell'eventuale accoglimento di istanze concorrenti più misurate avanzate dai proprietari delle aree interessate, la richiesta non si ritiene accoglibile.

- c) La richiesta di cui al punto 5) dell'Osservazione in oggetto, riguarda la necessità di prevedere un nuovo comparto produttivo a nord del comparto artigianale già urbanizzato; si rileva la parziale attuazione del comparto esistente – con la disponibilità di lotti ancora indelicati - e la relativa vicinanza con le nuove aree produttive previste a Santa Maria degli Angeli; pertanto, a meno di istanze concorrenti avanzate dai proprietari delle aree che possano consentire l'insediamento di attività di rilievo strategico per lo sviluppo della zona, la richiesta non si ritiene accoglibile nei termini contenuti nell'Osservazione.
- d) La richiesta di cui al punto 6) dell'Osservazione in oggetto, riguarda la necessità di individuare una pista ciclo-pedonale in affiancamento alla viabilità provinciale di collegamento con Santa Maria degli Angeli; la richiesta si ritiene parzialmente accoglibile, compatibilmente con le condizioni insediative consolidate lungo l'asse della provinciale (vedasi l'estratto del fotopiano con toponomastica riportato in calce); tenendo conto dei termini generici con i quali è formulata la proposta si dovranno ricercare in sede di progettazione di dettaglio le necessarie connessioni funzionali con la rete pista ciclo-pedonale principale, da un lato, e con l'abitato di Tordandrea dall'altro.
- e) La richiesta di cui al punto finale dell'Osservazione in oggetto riguarda la soluzione della criticità relativa al nodo viario tra la provinciale e Via della Tomba Romana (vedasi l'estratto del fotopiano con toponomastica riportato in calce); al di là della possibilità di procedere al miglioramento dei nodi viari anche in assenza di specifiche indicazioni sottese alla pianificazione di livello strutturale, l'indicazione cartografica relativa all'implementazione della viabilità di gronda sul quadrante nord-est dell'abitato non sembra coerente con il tenore della specifica richiesta di realizzare una bretella interna parallela alla provinciale; più in generale si rileva la difficoltà di prevedere nuove viabilità di livello strutturale con funzione di by-pass laddove non si dia luogo a nuove espansioni insediative coerenti con l'assetto dei tessuti consolidati; pertanto, stante la genericità della richiesta, non si ritiene accoglibile la proposta, nei termini formulati nell'osservazione.

SINTESI DELLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: parzialmente accoglibile.

COMUNE DI ASSISI - PIANO REGOLATORE GENERALE parte strutturale - Esame osservazioni.

N. ordine	Ditta	N°Prot.	Data	Ambito/località	Descrizione Breve
11	Gaspare Genovesi Presidente della Pro Loco di Castelnuovo	0038234	14.10.2010	Generale / Castelnuovo	Osservazione di carattere generale - Richiesta di modifica della viabilità intorno all'abitato di Castelnuovo / modifica classificazioni tessuti



Schema di sintesi della proposta avanzata

