

ALTRA CITTA'
Associazione politico-culturale

Al Sig. Sindaco del Comune di Orvieto

OGGETTO: Variante al PRG.s – Osservazioni.

Si formulano di seguito le osservazioni alla variante al PRG.s adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Orvieto n° 95 del 4/7/2007.

Le osservazioni sono talora corredate da tavole esplicative, opportunamente commentate, desunte dalla cartografia di piano.

Distinti saluti

Orvieto, 20 settembre 2007

Il Presidente
Andrea Scopetti

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PRG.S

- A) **PREMESSA** – Abbiamo innanzitutto apprezzato gli sforzi compiuti per favorire la partecipazione e l'informazione, mediante l'ausilio di strumenti informatici, anche se i cittadini interessati hanno segnalato numerosi inconvenienti circa la consultazione del sito informatico del Comune e la possibilità di avere copie su CD del piano in argomento; ci auguriamo inoltre che la richiesta di incontro pubblico avanzata da alcune associazioni per avere maggiori ragguagli sul piano, possa essere evasa prima della sua approvazione.
- B) **SUL SISTEMA INSEDIATIVO** (pag. 2 della Relazione generale della variante al PRG.s) – Le nuove previsioni sembrano in contrasto con i criteri informativi del “Documento Programmatico” da cui discende la variante in oggetto, approvato con deliberazione del C.C. n° 86/2006, che non prevedeva l'introduzione di nuove zone B e/o C. Appare pertanto forzata la definizione di “piccoli completamenti” utilizzata nella relazione del pianificatore.
In particolare non possiamo condividere:
- 1) La zona B in loc. La Svolta, ove viene prevista una variante alla S.S. Umbro-Casentinese, chiaramente finalizzata a consentire l'ampliamento della zona B esistente; ciò avviene prevedendo una articolata rotatoria in corrispondenza della Svolta (lato opposto alla piscina comunale), con rilevanti oneri a carico della spesa pubblica, peraltro in presenza di un'ulteriore variante alla stessa strada statale, prevista come prolungamento della complanare, dal ponte sul Chiani sino oltre i quartieri della Svolta (vedi tavola LA SVOLTA). Proponiamo pertanto di cancellare la previsione della variante viaria che sottende la zona B in discussione.
 - 2) Il completamento della zona B adiacente all'ex sansificio senza che prima siano state chiarite le responsabilità del Comune per aver rilasciato permessi di costruire in zone esondabili ed inedificabili, poi avviate a risoluzione dopo la messa in sicurezza idraulica (vedi nuovo ponte sul Chiani ed arginature) attuata dal Consorzio di Bonifica. Con l'occasione suggeriamo la delocalizzazione dell'ex sansificio, già proposta nella precedente variante del 2004, al fine di rivisitare il percorso dell'argine e della relativa variante stradale (vedi tavola LA SVOLTA).
- C) **SUL SISTEMA DELLA MOBILITA'** (pag. 8 della Relazione generale della variante al PRG.s) – Il nuovo PRG, a partire dalla versione originaria del 2000 (complanare “bocciata” dalla Regione Umbria) a quella variata nel 2004 (assenza della bretella di Sferracavallo) sino a quella

oggi in discussione (casello Orvieto Nord e terzo ponte sul Paglia), evidenzia una difficoltà dell'Amministrazione Comunale a riflettere sulle reali esigenze di sviluppo del territorio e di attuare scelte ad esso coerenti. In particolare le infrastrutture viarie dovrebbero precedere e condizionare lo sviluppo urbano, mentre spesso ci troviamo di fronte ad opere viarie condizionate eccessivamente da richieste di nuove espansioni urbane.

In particolare osserviamo quanto segue:

- 1) Sono previsti generici interventi di “potenziamento” su alcune strade di cui non si conosce il significato e che potrebbero far pensare a sistematici interventi di ampliamento delle sedi stradali, con possibili effetti negativi sulla tutela del paesaggio e con dubbi circa la loro effettiva utilità. La elencazione delle strade da “potenziare” sembra rispondere a spinte localistiche più che a disegni organici del Comune. Chiediamo pertanto che si sostituisca il termine “potenziamento” con quello di “miglioramento” e che la previsione sia estesa all'intero patrimonio viario comunale, prevedendo misure di tutela e salvaguardia dei suoi caratteri peculiari dal punto di vista storico e paesaggistico (alberature, muretti a secco, ruralità, paesaggi, ecc.). In alternativa non si capirebbe perché si preveda il potenziamento delle strade di Ciconia, Sugano e Torre San Severo e non di quelle di Corbara, Fossatello, Osarella, Morrano, Bagni, Benano, Rocca Ripesena ecc.
- 2) Concordiamo con la previsione del casello Orvieto Nord, ma riteniamo assurdo il suo collegamento con la complanare, che prevede addirittura l'attraversamento in diagonale della zona industriale di Bardano, in alternativa al quale proponiamo di proseguire linearmente la complanare lungo l'asse autostradale oltre il torrente Romealla (vedi tavola COMPLANARE).
- 3) Concordiamo con la necessità della variante di Sferracavallo, ma contestiamo il suo costoso ed improponibile percorso. In alternativa proponiamo di innestare la variante sulla Strada del Piano (Patarina) all'altezza del bivio per l'ex vivaio Conti, ove si collegherebbe direttamente al tratto di complanare da realizzare con il I stralcio; quest'ultima così diverrebbe subito utile ed efficace per le esigenze di Sferracavallo (vedi tavola SFERRACAVALLO). Proponiamo inoltre con l'occasione che lo spazio residuale tra la variante di Sferracavallo e l'abitato esistente, sia destinato a parco urbano, anche con funzioni di corridoio ecologico (vedi anche PTCP) caratterizzato da piste ciclabili, aree alberate e spazi ad uso agricolo (orti privati e sociali), anche per evitare l'ulteriore dilatazione del centro abitato. Esprimiamo infine perplessità sulla ipotesi di un nuovo distributore lungo la complanare citato a pag. 23 della relazione generale della variante al PRG.s.
- 4) Critichiamo la nuova bretella della complanare che, dirigendosi in modo pressoché lineare dalla zona del casello autostradale esistente all'Ospedale, prevede un nuovo ponte sul Paglia, all'altezza del bivio di Osarella. Riteniamo che si tratti di una previsione strumentale per facilitare l'attuazione di alcune previsioni urbanistiche nella zona del Fanello ed a valle dello stesso nosocomio. Chiediamo pertanto la sua cancellazione, anche per i riflessi che le previsioni urbanistiche possono poi comportare sul regime dei suoli.
- 5) Condividiamo le cautele espresse dal pianificatore (area di alto valore storico, archeologico e paesaggistico) in merito alla variante di Case Maggi sulla S.P. dell'Arcone e, anche per scongiurare possibili forzature, proponiamo di eliminare la sua previsione.
- 6) Chiediamo che il sottopasso in Via dei Tigli sia accompagnato da uno studio complessivo sulla adiacente area scolastica e sportiva, così da concretizzare l'idea di una “Cittadella” ad alta valenza sociale e “cuore pulsante” di Ciconia.
- 7) Ribadiamo la necessità, come sostenuto con apposito emendamento anche in Consiglio Comunale, di prevedere un piano per la mobilità ciclabile e pedonale, con caratteristiche anche sovracomunali, per contribuire alla pratica della mobilità alternativa, nonché per esigenze di svago e di incremento dell'escursionismo territoriale. In tal senso chiediamo misure più stringenti per la tutela della cosiddetta viabilità minore. Riteniamo comunque che tale piano, in armonia con l'art. 3 della L.R. 11/2005, debba rientrare nella sfera di

competenza del PRG.s e non del PRG.o come indicato nell'art. 77 delle NTA, di cui chiediamo pertanto la modifica.

D) SUL SISTEMA PRODUTTIVO (pag. 10 della Relazione generale della variante al PRG.s)

- 1) La trasformazione della zona F in zona D in prossimità del fosso Fanello, aggrava il caos urbanistico provocato dalla previsione del nuovo PRG, in parte già attuata, di nuove zone C che ingloberanno l'area artigianale. Accade così che Via delle Querce, che avrebbe dovuto costituire una barriera fisica all'espansione del centro urbano di Ciconia ed una via di comunicazione rapida ed agile con l'Ospedale, sia destinata ad assumere presto i connotati di strada interna di quartiere ad alta densità di traffico.
- 2) La "piccola zona D (circa 3.100 mq)" a Rocca Ripesena non è piccola e rischia di creare eccessivo impatto sul territorio.

E) SUL SISTEMA RELAZIONALE (pag. 13 della Relazione generale della variante al PRG.s)

- 1) L'aumento delle superfici destinate a verde talora sembra rispondere esclusivamente ad esigenze di rispetto degli standard urbanistici, ma non alle reali esigenze dei cittadini: come altrimenti giustificare le zone a verde in loc. La Svolta e lungo la nuova bretella (quella del III ponte) per l'Ospedale?
- 2) Proponiamo di creare un vasto polmone verde a Sferracavallo così come osservato al punto C 3 sopra riportato.
- 3) Proponiamo di trasformare in zona a verde lo spazio residuale ad oggi non ancora edificato tra Via Angelo Costanzi e la variante di Orvieto Scalo, in corrispondenza della rotatoria, per rafforzare la previsione indicata sul lato opposto (Via Monte Cassino).
- 4) Proponiamo di trasformare in zona a verde la zona RSA del Poggente, al fine di limitare l'impatto della zona C in costruzione ed oggetto in passato di numerose polemiche.

F) SUL SISTEMA DI VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI E SULLA QUALITA' DELLO SVILUPPO (pag. 18 della Relazione generale della variante al PRG.s)

- 1) Condividiamo ed apprezziamo l'ampliamento del Parco Archeologico e la perimetrazione del Parco Culturale, di cui chiediamo l'ampliamento sull'intero territorio dell'Alfina, con l'ipotesi inoltre di istituzione di una vera e propria "bioregione" da attuare in collaborazione con i comuni limitrofi, anche extraregionali.
- 2) La variazione da zona B a zona A della Villa Valadier a Canale, dovrebbe comportare la cancellazione della nuova zona B presente nelle sue adiacenze e non solo la sua riduzione da 5.900 a 1.800 mq.
- 3) Riteniamo che sia sbagliato prevedere nuovi parcheggi a raso, interrati e/o seminterrati, prima ancora di conoscere la futura destinazione della ex Caserma Piave, per i quali peraltro sono previste procedure semplificate ai sensi della normativa urbanistica regionale. Chiediamo pertanto di cancellare l'art. 68 comma 13 delle NTA che disciplina tale fattispecie. Riemerge la mancanza di scelte sul centro storico, che segnalammo con forza in occasione del dibattito sul nuovo PRG, allorché si scelse di non scegliere sul vecchio ospedale di Piazza Duomo, le Caserme ed altri "contenitori", con il risultato di interventi caotici, incoerenti e dispendiosi. Il tentativo di definire linee di intervento con un apposito documento di aggiornamento del programma del Sindaco, approvato nel 2006, è stato in parte smentito dalle vicende di alienazione del patrimonio comunale legate ad esigenze di riequilibrio dei bilanci.
- 4) Chiediamo misure di maggiore tutela per la valle del Paglia, ove le attività estrattive dovrebbero quantomeno rispondere ad esigenze di servizio locale, peraltro in armonia con la normativa regionale di settore, e comunque essere condotte rispettando le primarie esigenze di tutela degli acquiferi, mentre a tutt'oggi si consente il tombamento di cave a cielo aperto con ricorso a materiali non idonei (vedi materiali argillosi). Tutto ciò sembra inoltre in contrasto con l'art. 51 delle NTA del PRG.s in argomento, che individua il Parco Territoriale del Paglia al fine di promuovere il miglioramento morfologico ed ecologico

degli ambienti fluviali di fondovalle. Con l'occasione sollecitiamo la predisposizione del piano guida di gestione del parco previsto dalla stessa norma.

G) SULLA EDILIZIA SPORTIVA (pag. 23 della Relazione generale della variante al PRG.s)

- 1) Esprimiamo viva contrarietà alla previsione di una zona F adiacente al bivio per Osarella, da destinare ad edilizia sportiva, quando le scelte passate ed ancora non completamente attuate, indicavano nel parco urbano del Paglia e, in particolar modo, della zona della Svolta di Ciconia, l'area di riferimento territoriale per sviluppare l'impiantistica sportiva. Ciò è stato ribadito anche con altri strumenti di intervento, quali il PRUSST, in base al quale venne promosso un vero e proprio Piano Regolatore dello Sport (citato nello stesso programma di governo del Sindaco) che ora viene clamorosamente smentito. La nuova previsione determina inoltre una pericolosissima direttrice di nuovo sviluppo urbano in direzione di Camorena che destabilizza la pianificazione comunale. Si chiede semmai di ampliare ulteriormente l'area sportiva in loc. La Svolta.

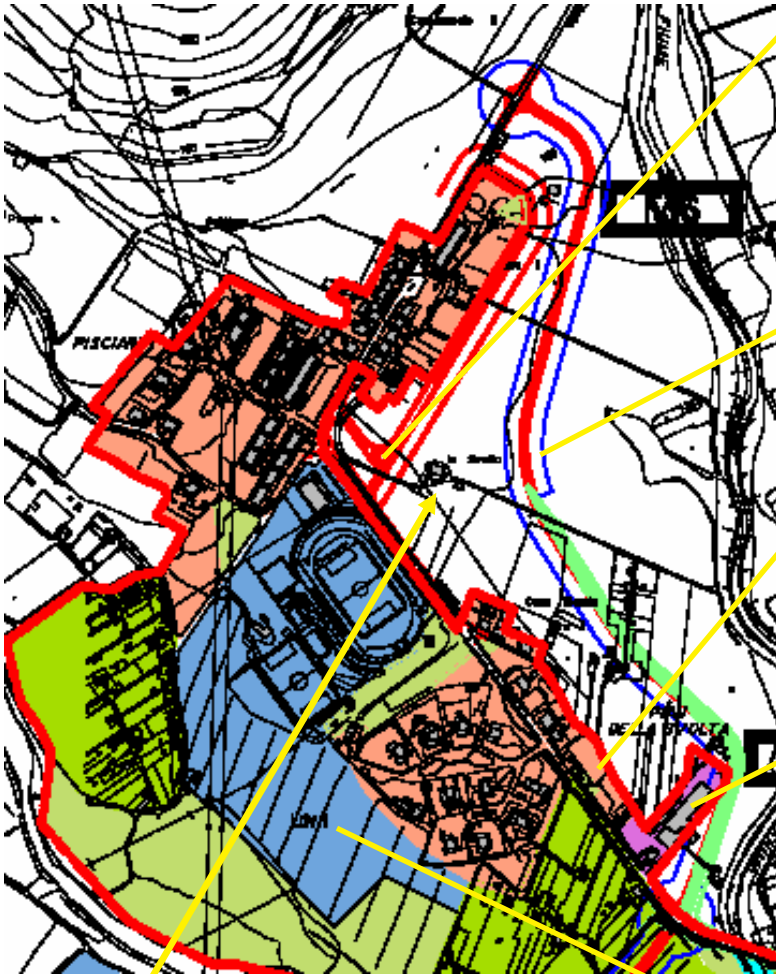
H) ALTRE OSSERVAZIONI

- 1) L'art. 40 delle NTA della variante al PRG.s in argomento, inserito ex novo, disciplina gli edifici sparsi costituenti immobili di interesse culturale, su cui abbiamo assistito a contrasti tra la normativa comunale e quella regionale. Oggi per contro registriamo la tendenza ad aggirare talune norme ricorrendo a tecnicismi (collegamento di edifici mediante portici) che rischiano di stravolgere il tessuto edilizio originario. Chiediamo pertanto una riflessione in merito suffragata anche dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.
- 2) E' prevista la cancellazione di parte del comma 1 a) dell'art. 65 delle NTA della variante al PRG.s in argomento, a proposito del "trasferimento dei parcheggi per auto private attualmente localizzati in P.le Cahen"; ciò dimostra la inattendibilità del piano attuativo dell'ambito suddetto, inerente la costruzione del parcheggio di Via Roma che, a detta dell'Amministrazione Comunale, avrebbe consentito di eliminare tutte le auto da Piazza Cahen. Era evidente che si trattava di slogan utilizzati strumentalmente per consentire la realizzazione del parcheggio!
- 3) L'art. 102 della NTA della variante al PRG.s in argomento, disciplina il controllo delle trasformazioni del paesaggio e delle attività consentite; tra queste ultime prevede la possibilità di realizzare impianti sportivi temporanei, la cui ammissibilità, dovrebbe rientrare nelle competenze del Consiglio Comunale con l'obbligo di attuazione mediante piano attuativo.
- 1) Ribadiamo quanto sostenuto in occasione dell'adozione della variante in oggetto da parte del Consiglio Comunale a proposito della necessità di dotarsi di piani per la telefonia mobile, per la radiodiffusione e per gli impianti radioelettrici, in armonia peraltro con l'art. 3 comma 1 f) della L.R. 11/2005.
- 2) Abbiamo assistito recentemente all'insediamento di medie distribuzioni di vendita che, in deroga al relativo piano comunale, sono state realizzate rottamando altre licenze. Ciò rischia di compromettere definitivamente la pianificazione del commercio e l'implosione del settore con riflessi negativi di tipo socio-economico. Chiediamo pertanto di introdurre una norma nelle NTA comunali, che vieti l'insediamento di strutture di media vendita in zone D qualora non previste dallo specifico piano.
- 3) Chiediamo di integrare la documentazione di piano con studi sull'andamento e lo sviluppo demografico e gli altri parametri socio-economici indicati dall'art. 3 comma 2 b) della L.R. 11/2005. In particolare chiediamo di introdurre modifiche alle NTA per subordinare l'attuazione delle previsioni di zone B e C allo studio suddetto, che dovrà comprendere anche i dati sull'edificato a partire dall'attuazione del nuovo PRG e sui vuoti disponibili.
- 4) La variante al PRG.s contiene studi e censimenti sui beni storici, archeologici, architettonici e culturali che in epoca recente hanno denotato incertezze e carenze. Riteniamo pertanto

opportuno chiedere la collaborazione delle competenti Soprintendenze per regionali per valutare tale documentazione.

- 5) Abbiamo più volte sottolineato la mancanza di consistenti interventi di edilizia agevolata/sovvenzionata per rispondere alle esigenze primarie di abitazioni riguardanti giovani coppie, anziani, extracomunitari; tale necessità avrebbe potuto inoltre rispondere alle esigenze di riutilizzo abitativo del centro storico che sta rischiando lo svuotamento e/o la musealizzazione. Per tale motivo proponiamo di prevedere una zona PEEP innovativa in Via Stefano Porcari, in corrispondenza dell'edificio ex Veralli Cortesi, oggi proprietà privata ed oggetto di sequestro da parte degli Organi Giudiziari.

ALTRA CITTA'
OSSERVAZIONI AL PRG.S
tavola LA SVOLTA



La proposta di una variante alla S.S. 71, con inserzione proprio sulla curva della Svolta, non può coesistere con la variante già prevista in corrispondenza dell'argine che, dal Ponte sul Chiani, dopo aver aggirato l'ex sansificio, si attesta sulla S.S. 71 dopo aver superato l'intero quartiere della Svolta. In realtà la viabilità, tutta a carico del pubblico, risulterebbe decisiva per attuare l'ennesima zona B!

Questo è l'argine previsto dal Consorzio di Bonifica per la messa in sicurezza idraulica dell'area, in corrispondenza del quale è stato attestato il percorso di prolungamento della complanare per aggirare il quartiere della Svolta.

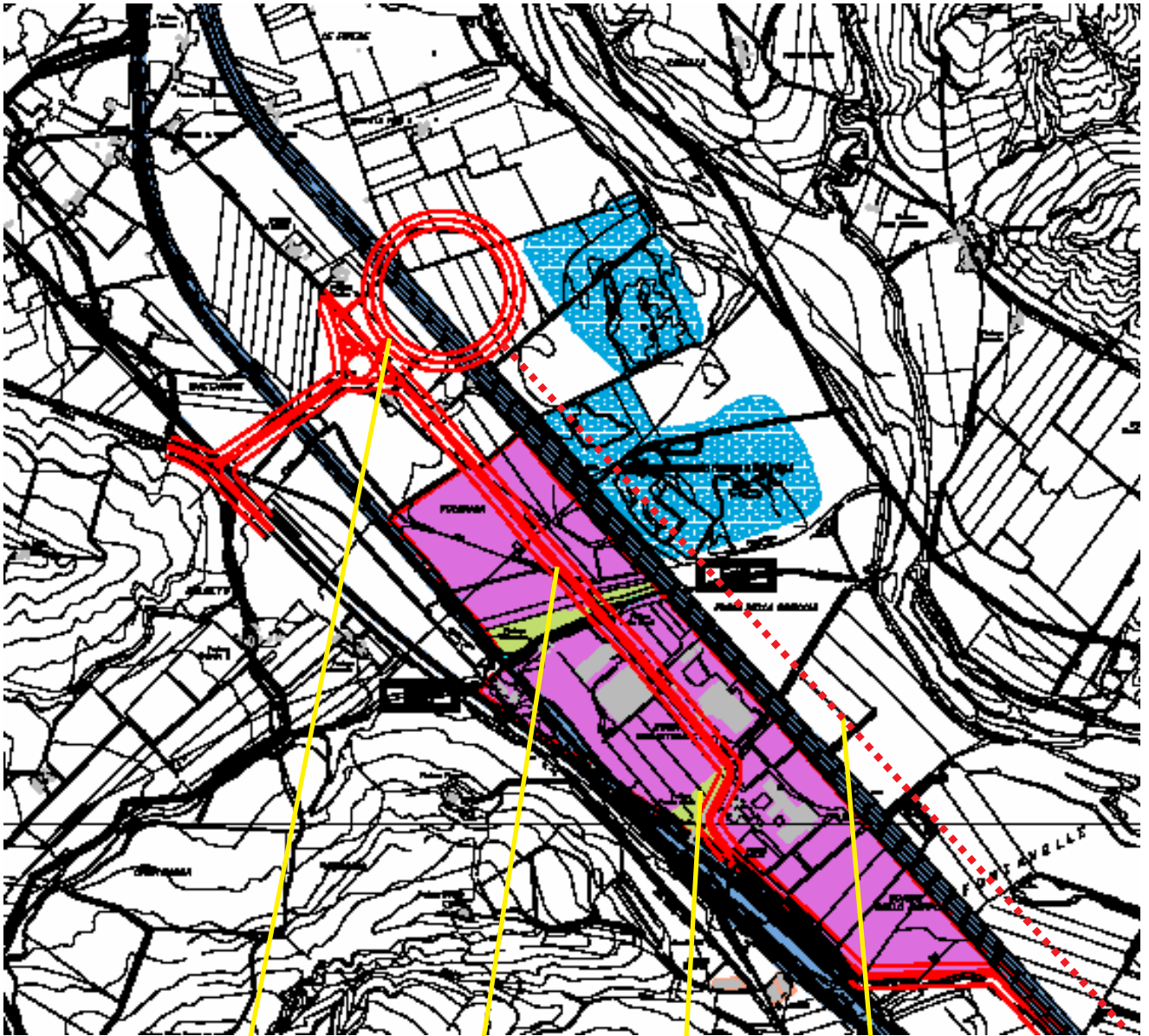
Qui sono state previste altre palazzine, rispetto alle due già realizzate su aree in quel momento INEDIFICABILI: siamo ancora in attesa di conoscere i livelli di responsabilità che hanno potuto consentire tale irregolarità.

La presenza dell'ex sansificio e, soprattutto, la mancanza di volontà di trovare altre soluzioni, ha costretto il Consorzio di Bonifica a realizzare un argine non ottimale. Abbiamo pertanto proposto di delocalizzare l'ex sansificio per introdurre modifiche alle opere idrauliche e, soprattutto, per ottimizzare il percorso della variante stradale prevista in corrispondenza dell'argine stesso.

Che fine faranno i terreni di Cappellone?

La variante al PRG.s prevede una nuova zona F per impianti sportivi (piscina scoperta e Palazzetto dello Sport) sulla strada per Camorena, dopo il bivio per Osarella. Ciò stravolge le previsioni, in parte attuate, del polo sportivo interno al Parco urbano del Paglia e, in particolare, presso La Svolta. Esistono a nostro parere le condizioni per ampliare ulteriormente la zona sportiva della Svolta, interessando eventualmente anche l'area collocata sul lato opposto della S.S. 71, sempreché qualcuno non vi abbia messo sopra gli occhi per l'ennesima zona B o C.

ALTRA CITTA'
OSSERVAZIONI AL PRG.S
tavola COMPLANARE (casello NORD)



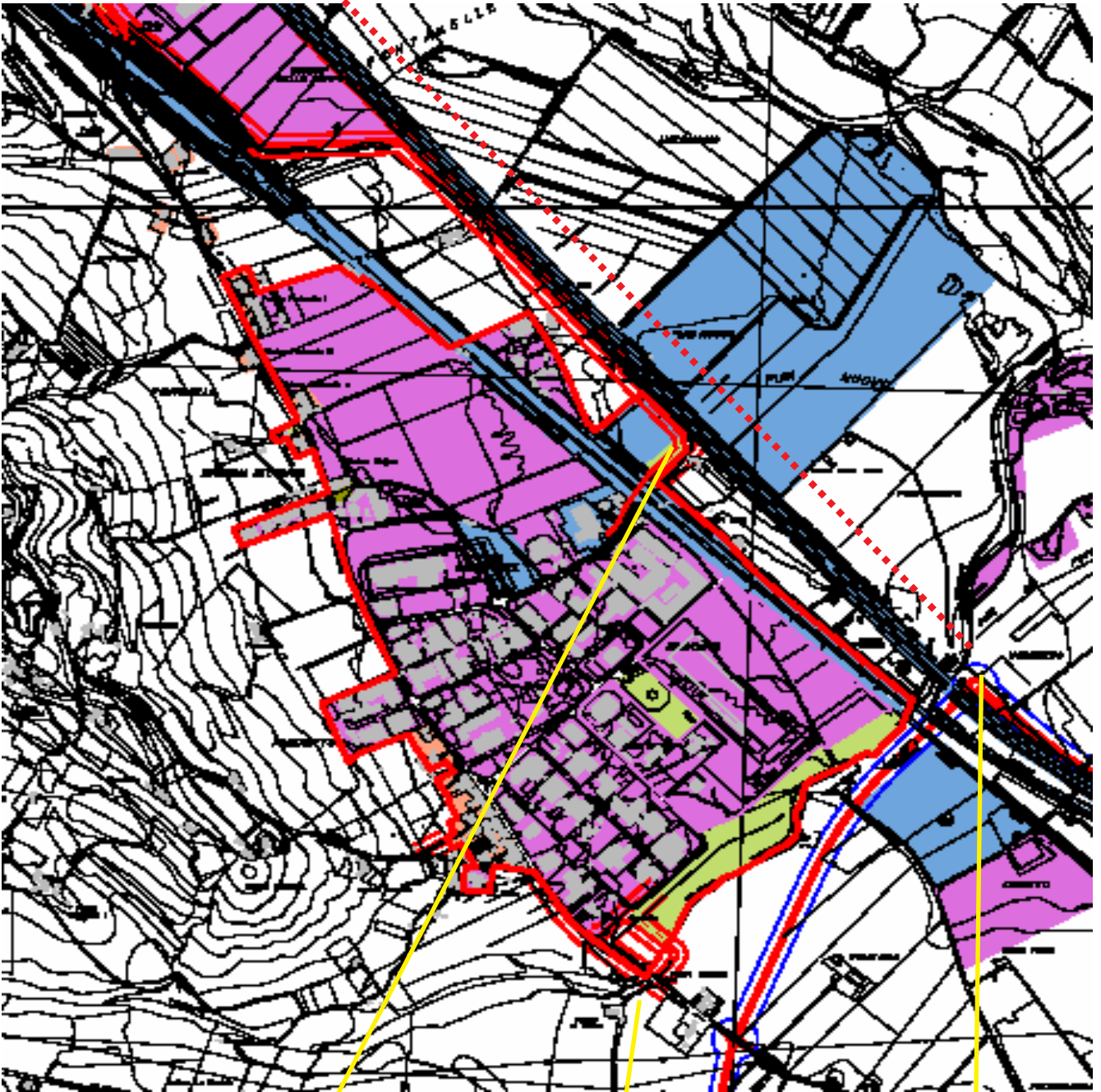
CASELLO
AUTOSTRADALE
ORVIETO NORD

Collegamento
casello Nord
Complanare
previsto nel
PRG.s

PONTE
GIULIO

Proponiamo che la
complanare si
congiunga al casello
Orvieto Nord
attestandosi a fianco
dell'A1, in
prosecuzione del tratto
iniziale della
complanare stessa (vedi
tratteggio in rosso).

ALTRA CITTA'
OSSERVAZIONI AL PRG.S
tavola COMPLANARE Bardano



3

Da qui poi si proseguirebbe verso Nord attraversando la zona di Ponte Giulio (vedi tavola COMPLANARE casello Nord)

2

la variante al PRG.s prevede di congiungere la complanare, realizzando una rotonda sulla S.P. di Allerona, da cui poi si dovrebbe attraversare la zona industriale in diagonale verso lo stabilimento dell'Acqua Panna ... (vedi 3)

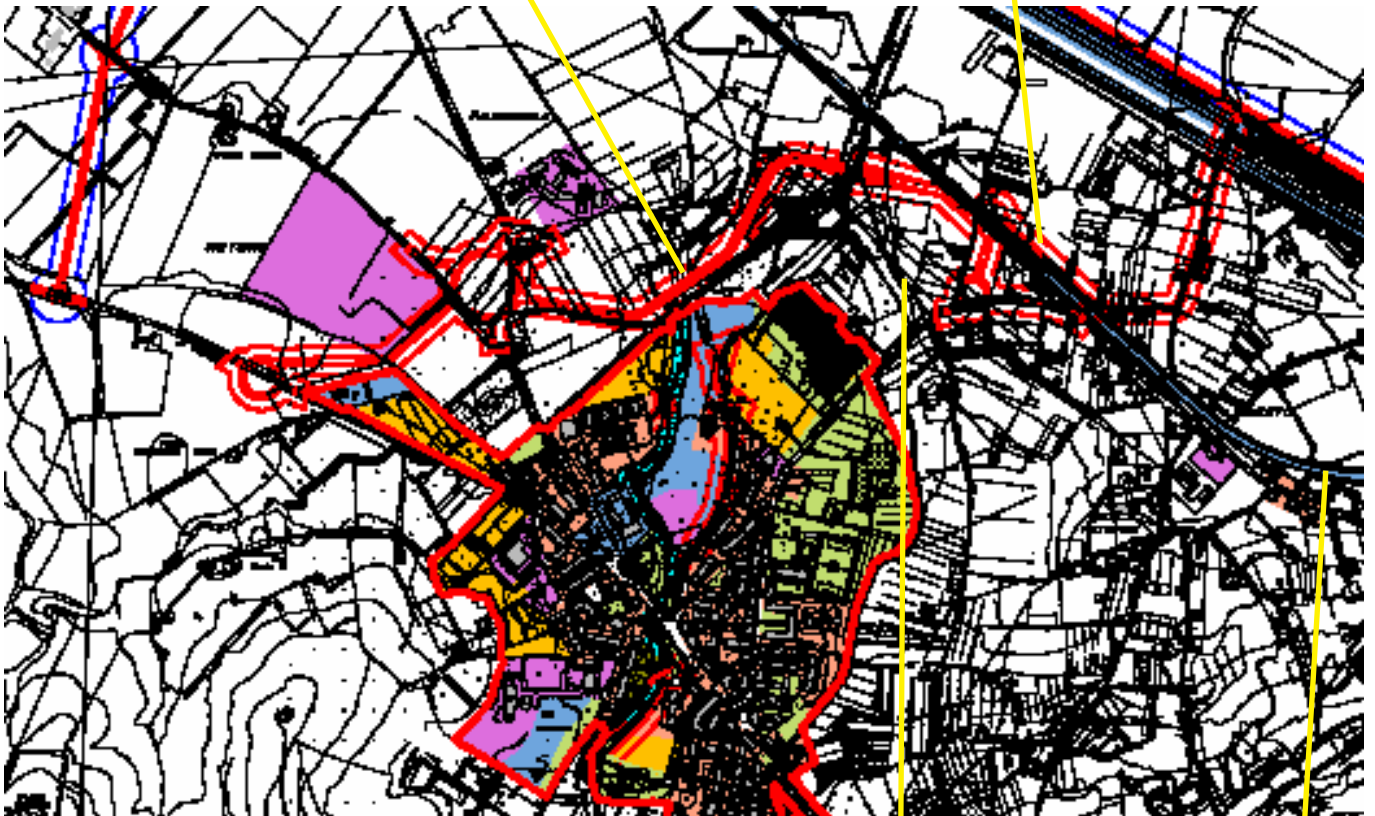
1

La complanare attuale parte dal casello A1 e, correndo parallela all'autostrada, giunge sino al torrente Romealla (senza oltrepassarlo), per poi ripiegare sulla S. P. di Allerona. La nostra proposta è di prolungarla sino al casello Orvieto Nord sempre parallela alla A1 (vedi tratteggio in rosso)

ALTRA CITTA'
OSSERVAZIONI AL PRG.S
tavola SFERRACAVALLO

La variante di Sferracavallo interseca la S.P. di Castel Viscardo, la S.P. di Allerona e, dopo aver aggirato l'omonimo centro abitato, si congiunge con la complanare dopo aver sottopassato ferrovie ed autostrada.

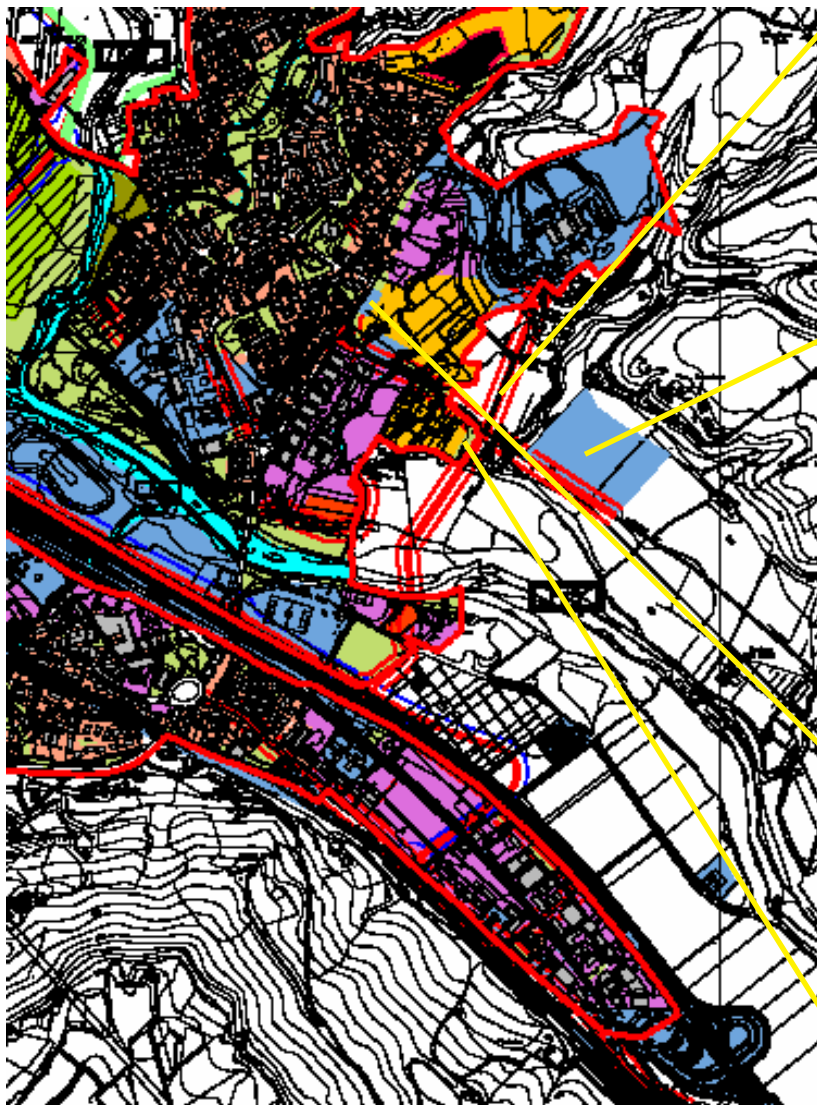
Il tratto compreso tra la complanare e l'attraversamento del fosso Albergo La Nona presenta soluzioni improponibili, costose e poco funzionali



Pensiamo invece di migliorare la previsione del PRG utilizzando i percorsi esistenti e già funzionanti, compreso il ponticello sul corso d'acqua.

Riteniamo inoltre che l'inserzione ottimale con la complanare possa avvenire sulla Strada del Piano, all'altezza del l'ex vivaio Conti.

ALTRA CITTA'
OSSERVAZIONI AL PRG.S
tavola OSPEDALE



Il PRG prevede una nuova bretella che collega la complanare all'Ospedale, con il III ponte sul Paglia. Si tratta di una novità assoluta che crea solo confusione e che sembrerebbe invece molto funzionale per agevolare l'attuazione delle previsioni urbanistiche, in attesa di attuazione, a valle dell'ospedale.

La nuova zona F per impianti sportivi (piscina scoperta e palazzetto dello sport), sita sulla strada per Camorena subito dopo il bivio per Osarella, scompagina le previsioni e le realizzazioni sul polo sportivo che hanno interessato il Parco urbano del Paglia e, in particolare, la zona della Svolta di Ciconia. Apre inoltre una nuova direttrice di sviluppo urbano in prossimità della delicata zona del cimitero degli Inglesi.

Qui è stato realizzato da pochi anni un nuovo distributore, delocalizzandolo da Via dei Tigli, per portarlo fuori dal perimetro urbano. Il nuovo PRG lo ha inglobato dentro la città, a dimostrazione della aleatorietà delle scelte urbanistiche.

La variante al PRG.s prevede una estensione delle zone a verde, con inserimenti discutibili a ridosso delle arterie stradali.