

Studio di Ingegneria "CASCELLI & ASSOCIATI"

Via Monte Acuto, 49 - 06034 Foligno (PG) P.I.02559910548 Tel/Fax 0742-321919 e-mail:cascelliasociati@tiscali.it

APPROVATO CON DELIBERA C.C.

N. 57 del 19.05.05



COMUNE DI FOLIGNO

PIANO ATTUATIVO IN LOCALITA' MACERATOLA

Area di nuova centralità AMBITO 16 - UT/SLNC

SOMMARIO

- A) Relazione Generale
- B) Norme Tecniche di Attuazione

Foligno 24-06-2005

Modifiche in ossequio agli atti di osservazione del 19/05/05

A) RELAZIONE GENERALE

Ambito n.16 MACERATOLA

Ambito di strutturazione locale: UT/SLNC Area di nuova centralità

L'area oggetto dell'ambito è individuata nel N.C.T al foglio 172 particelle 138 (parte) 153,156,246 (parte), 155 ,314 (parte), 311 (parte) di proprietà di Progedil sas di Torti Alessandro.

A1 - ANALISI PRG:

Il vigente PRG '98 del Comune di Foligno al **capo 3** recita:

Art. 55 - Articolazione degli Ambiti urbani di trasformazione

1. *“Gli Ambiti urbani di trasformazione dello spazio urbano riguardano parti centrali, periferiche o marginali del capoluogo e di alcune frazioni per le quali il PRG '97 prevede un nuovo assetto morfologico-funzionale.”*
2. *“In riferimento alle caratteristiche dei luoghi, alle intenzioni ed alle finalità progettuali del PRG '97, gli ambiti urbani di trasformazione si dividono in:*
 - a) *Ambiti di strutturazione urbana, quelli il cui futuro assetto dovrà assumere un significato di riferimento funzionale e morfologico di rilevanza urbana;*
 - b) *Ambiti di strutturazione locale, quelli il cui futuro assetto dovrà assumere un significato di riferimento funzionale e morfologico di rilevanza di quartiere o di parte urbana.”*

3. *“Omissis”*

4. *“Omissis...”*

- le aree di Nuova Centralità (UT/SLNC) la cui particolare giacitura rispetto al contesto costruito e rispetto al sistema della mobilità offre l'opportunità di realizzare uno spazio centrale, per forma e funzioni, rispetto al tessuto circostante.”

Art. 56 – Disciplina degli Ambiti urbani di trasformazione

1. *“Nell'Elab. P3 il PRG '97 definisce i perimetri di ciascuno degli Ambiti urbani di trasformazione, all'interno dei quali gli interventi sono possibili solo tramite modalità indiretta (v. Capo 3° Titolo IV).”*

2. *“Omissis...”*

Ambiti urbani di trasformazione individuati sono:

omissis..

di strutturazione locale, nuova centralità UT/SLNC-16-denominato Maceratola.

Nelle schede dell'Ambito 16 – elaborato P4 si legge:

“DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

L'area in oggetto è compresa tra il nucleo storico, che comprende anche l'antica Chiesa, e le costruzioni realizzate in epoca recente lungo la viabilità nella direzione di Foligno. Il comparto si pone come punto di saldatura dell'edificato sparso, sviluppatosi in maniera disorganica e tipologicamente eterogeneo lungo la viabilità poderale.

OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:

Attraverso l'attuazione dell'Ambito si intende realizzare un nuovo centro, che salvaguardi l'edificazione verso il nucleo storico e al contempo ricomponga il tessuto sfrangiato dell'edilizia periferica. Si intende inoltre offrire il collegamento alla zona della chiesa e creare spazi pubblici per la frazione.”

A2 – PROGETTO:

Date le indicazioni suddette di PRG che definiscono completamente tutti gli obiettivi urbanistici, il progetto si è limitato ad individuare le aree per la realizzazione degli standard urbanistici obbligatori e prevedere una tipologia edilizia congruente con quella esistente.

La nuova centralità è ottenuta infatti mediante:

- a) La realizzazione degli spazi pubblici centrali individuati tra le due zone di nuova edificazione; tale area naturalmente utilizzata per reperire gli standard di parcheggio e “di verde pubblico, nella attuale fase progettuale è caratterizzata da una semplice ipotesi di sistemazione degli spazi verdi, ma potrà essere modificata sulla base delle esigenze della amministrazione comunale. “
- b) La realizzazione della viabilità di penetrazione che collega la nuova zona residenziale con il centro della frazione e con la Chiesa ed i relativi spazi attrezzati esistenti.
- c) L'individuazione di due zone edificabili poste l'una a ridosso dell'edificato situato a sud dell'ambito, realizzato nel dopoguerra, e l'altra a ridosso dell'edificato di più

recente costruzione situato a nord, in modo da riconnettere l'attuale tessuto, caratterizzato da interventi parziali e disorganici.

A-3 SOGGETTI ATTUATORI DELL'INTERVENTO:

L'iniziativa è promossa dalla **PROGEDIL S.A.S. di Torti Alessandro.**

I tecnici incaricati:

Ing. Cascelli Mario

Ing. Mauro Tomassini

Geom. Mirko Cavadenti

B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le N.T.A. contengono n°11 Art. di seguito indicati:

Art.1 – ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Tav. 1 - Stralcio P.R.G. (1:4000)

Planimetria catastale (1:1000): individuazione delle particelle dell'ambito

Calcolo della superficie dell'ambito

Foglio Normativo

Assetto Prescrittivo di Progetto -PRG- (1:1000)

Assetto Indicativo di Progetto -PRG- (1:1000);

Tav. 2 - Rilievo dello stato attuale, quote altimetriche, rilievo fotografico (1:1000)

Ipotesi planivolumetrica (1:1000)

Vedute Prospettiche;

Tav. 3 - Verifica Standard, individuazione delle aree pubbliche, dati metrici.calcolo standard;

Tav. 4 - Rete Stradale, Verde pubblico , Pubblica illuminazione;;

Tav. 5 - assetto di progetto: arre edificabili,suc altezza massima,distacchi, fili fissi, suddivisione in subcomparti.

Tav. 6 - Rete Enel, Rete Telecom; Rete fognante; Rete idrica, metano;

Tav.7 - Documentazione fotografica.

Art.2 – VALIDITA' DELLE NORME

1) L'attuazione del Piano attuativo è soggetta alle presenti norme tecniche di attuazione.

2) Per quanto non specificato nei successivi paragrafi valgono le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.'97.

Art.3 – ELEMENTI VINCOLANTI

Sono vincolanti per l'attuazione del Piano:

a) Le destinazioni d'uso, l'estensione ed il perimetro delle differenti aree indicate nell'Assetto di Progetto (Tav. 3).

b) La massima SUC dei diversi sub-comparti, l'altezza massima, i fili fissi; (il filo fisso si

intenderà rispettato qualora i fabbricati si allineino a tale filo per una percentuale di facciata minima del 50% dell'intera sagoma trasversale del fabbricato; tale percentuale si intenderà assoluta nel caso sia costituita da murature di facciata o portici;

- c) I tracciati stradali.
- d) Le SUC dei singoli lotti.
- e) Le rampe: è vincolante il numero delle rampe che dovrà essere minore o uguale ad 1 rampa/lotto; la posizione rappresentata in TAV.4 è puramente indicativa.

Hanno valore indicativo:

- f) La sagoma di ingombro dei fabbricati derivabile dall'ipotesi planivolumetrica (Tav. 2)

Art.4 – DESTINAZIONI D'USO

- 1) Le aree sono caratterizzate secondo le seguenti destinazioni d'uso (Tav. 3):
 - a) Aree per strade.
 - b) Aree per parcheggi pubblici.
 - c) Aree per il verde pubblico.
 - d) Aree pedonali.
 - e) Aree per edilizia residenziale privata e agevolata/convenzionata (R1,R3).
 - f) Aree per edilizia residenziale e compatibile (C1,PE2,PE3,SC1,SC2,SC5,SC6,AM,P1).
- 2) Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono consentite solo nel sub comparto 3. La consistenza totale risultante dalle tavole grafiche dovrà essere localizzata all'atto della presentazione del primo progetto edilizio relativo a detto sub comparto.

Art.5 – PARAMETRI EDILIZI

- 1) La quota di spiccato degli edifici sarà tale da consentire lo scolo delle acque e comunque non superiore - nel caso di assenza di piani seminterrati - a +0,5m rispetto alla quota finita della strada di lottizzazione.
- 2) L'altezza massima degli edifici è quella indicata nei singoli campioni a TAV. 4 e sarà computata in base alle vigenti N.T.A. P.R.G.'97.
- 3) Distacchi:
 - a) il distacco minimo tra le pareti di edifici fronteggianti sarà di 10 m;
 - b) all'interno dei sub-comparti 1 e 2 su lotti contigui è consentita l'edificazione con reciproco attacco , anche parziale, lungo il confine comune dei lotti di fabbricati a due a due in tal caso i proprietari dovranno fornire convenzione regolarmente registrata.

- c) la distanza dei fabbricati, fuori ed entro terra, dai confini della viabilità comunale e dai parcheggi pubblici non potrà essere inferiore a 5 m;
- d) la distanza dal confine interno tra due lotti non potrà essere inferiore a 5 m, salvo autorizzazione fornita dal confinante mediante atto pubblico regolarmente registrato.
- e) le aree destinate all'accesso dei lotti nei sub-comparti 2 e 3 non sono da considerarsi vincolanti in quanto ad estensione e geometria fermo restando che in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve esserne dimostrata la funzionalità.

Art.6 – ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

- 1) All'interno di ogni sub comparto è consentita una modesta traslazione della SUC individuata per ciascun lotto nella percentuale del 10% in più o meno ferma restando quella totale ammessa e purché ciò risulti da un progetto unitario che diverrà vincolante per la consistenza. In ogni caso deve essere prevista la realizzazione di almeno l'80% della SUC consentita anche a seguito delle ammesse traslazioni. Non sono vincolanti le dividenti dei singoli lotti riportati nella cartografia.
- 2) All'interno dei sub-comparti 2,3 e 4 è consentita l'edificazione indipendente dei singoli fabbricati a condizione che il progetto del primo fabbricato sia comprensivo del disegno urbanistico degli accessi a tutti i lotti del sub-comparto; tale primo progetto, che sarà vincolante per l'intera zona, dovrà avere il solo parere preventivo della commissione comunale per la qualità architettonica.

Art.7 – TIPOLOGIA EDILIZIA

Per quanto concerne la tipologia edilizia sono state individuate n° 4 sub comparti così distinti:

SUB COMPARTI 1-2: in tali sub comparti, posti sui fronti delle strade principali, allo scopo di ottenere un maggiore uniformità di skyline, è stata vincolata l'altezza massima in gronda pari a 7.50 mt.

La limitazione delle altezze è stato ritenuto elemento necessario a raccordare le nuove edificazioni a quelle esistenti, che si sviluppano di norma su 2-3 livelli.

SUB COMPARTO 3: in tale sub comparto è stata prevista l'edificazione di fabbricati plurifamiliari anche se con basso indice di affollamento; l'altezza massima è di 9,50 mt.

SUB COMPARTO 4: è un sub comparto per edilizia convenzionata/sovvenzionata: in tale zona è previsto un maggiore addensamento di edificazione ($H_{max} = 9,50$ mt).

Art.8 – VIABILITA'

La viabilità è stata già prevista e individuata nella scheda “ Assetto Prescrittivo di progetto” e pertanto è stata riproposta .

La viabilità principale di penetrazione Nord-Sud è prevista con la prosecuzione della stessa fino alla Chiesa; a questa è stata affiancato un parcheggio con fondo sacco che rende possibile l'inversione di marcia in attesa che venga riaperta la vecchia viabilità.

La viabilità trasversale è conforme all'assetto prescrittivo.

Art.9 – COPERTURE

Gli edifici saranno coperti di norma con tetti a due o più falde piane.

La pendenza delle falde non dovrà superare il 35%.

Coperture a terrazzo saranno consentite per zone limitate dell'edificio, purchè armonicamente inserite nel contesto architettonico.

Art.10 –FINITURE ESTERNE

1) le pareti esterne che delimitano il massimo ingombro dei fabbricati, saranno verticali e potranno avere superfici finite con:

- intonaco da colorarsi con tinte naturali;
- mattoncini in cotto o altro materiale lapideo rifinito a faccia vista purché di colore naturale;
- calcestruzzo a faccia vista fino ad un massimo del 10% delle pareti esterne.

2) Dal filo del fabbricato non sono consentiti sporti di gronde e balconi aventi in aggetto maggiore di 1.20 ml verso il fronte con le aree pubbliche. La finitura esterna degli sporti potrà essere in calcestruzzo purché lavorato a faccia a vista ovvero con zampini in legno e pannelle; discendenti e canali di gronda dovranno essere in rame o lamiera verniciata.

3) Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato in tegole portoghesi o coppi di laterizio del colore delle terre. Coperture piane sono consentite limitatamente ai volumi tecnici o per modeste superfici non superiori al 20% della superfici coperta totale.

4) Le recinzioni dovranno avere uno zoccolo in calcestruzzo a faccia vista o in muratura intonacata di altezza non superiore a 1.50 ml; per la parte eventualmente eccedente tale altezza, dovranno essere impiegati materiali parzialmente trasparenti. Per i lotti posti all'incrocio di strade dovrà essere previsto un opportuno raccordo da definire in sede di progetto delle opere di urbanizzazione.

Per tali ulteriori fattispecie, in prossimità dell'incrocio dovrà essere garantita la visibilità.

5) Per quanto non specificatamente indicato si adotta quanto stabilito nel vigente Regolamento Edilizio.

Art.11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Rete fognante. Per quanto riguarda la rete fognante si distinguono la due diverse canalizzazione :

- 1) Acque nere: sono previsti due collettori che confluiranno entrambi nel collettore $\varnothing 400$ esistente, il quale è più che sufficiente a recepire l'aumento di utenze relativo alla nuova lottizzazione. Si distinguono due collettori: il primo è previsto lungo la viabilità Sud-Nord ed è a servizio della zona edificabile "1" ; il secondo tracciato delle nere, che raccoglie le acque delle zone "2-3-4", si immette nel primo tracciato.
- 2) Acque Bianche: per quanto riguarda le acque bianche sono stati previsti due collettori in corrispondenza delle due viabilità i quali confluiscono nell'area pubblica a sud dove verranno smaltite mediante sub-irrigazione con trincea drenante.
- 3) Per quanto riguarda le altre opere di urbanizzazione (gas-acqua-enel-telecom-pubblica illuminazione) verranno realizzate in corrispondenza delle due viabilità e saranno tutte allacciate a quelle già esistenti in via Maceratola.
- 4) Le aree di verde pubblico, le aree pedonali ed i parcheggi dovranno essere progettate con opportune soluzioni di arredo a carattere unitario.
- 5) Le alberature e le essenze arbustacee da porre a dimora dovranno essere scelte tra quelle individuate negli "Abachi" dell'allegato C al PTCP. Nelle aree per standards connesse alle destinazioni diverse dalla residenza dovranno essere poste a dimora almeno 15 alberi di alto e medio fusto.

Foligno 24-06-2005

