

COMUNE di FOLIGNO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO ALL'AMBITO N.5 DI P.R.G.
DENOMINATO "COLORIFICIO"

COMMITTENTI

COLORIFICIO MARIOTTI s.r.l.

Via Ezio Bartolomei 30/32 - Foligno

Progettista

DOTT.ARCH.LUCIANO BEDDINI

Collaboratore

DOTT.ARCH. FANI MAURIZIO

Titolo

PROGETTO URBANISTICO

Elaborato

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

scala

Elaborato

R

Codifica 06023

Elaborazione N.

data Gennaio 2007

Aggiornamenti Aprile 2007

Ottobre 2007 - Marzo 2008

AGGIORNAMENTO CONFORME ALLE PRESCRIZIONI DEGLI UFFICI COMUNALI

 ARAUT

Ricerca e Progettazione in Architettura, Ingegneria, Urbanistica

06034 Foligno, Largo Marchisielli, 3/b. Tel.0742-358288 Fax.0742-359259 E-mail:posta@araut.it

LA DIFFUSIONE E RIPRODUZIONE, ANCHE PARZIALE DI QUESTA TAVOLA E' VIETATA A TERMINI DI LEGGE.

Comune di Foligno
Piano Attuativo di iniziativa privata
Ambito n.5 "Colorificio"

Colorificio Mariotti s.r.l.
Via Ezio Bartolomei 30/32 - Foligno

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto urbanistico attua le previsioni del PRG '97 secondo le indicazioni e le prescrizioni della scheda d'ambito riportata nell'elaborato "Inquadramento urbanistico, tav. 1" facendone proprie non solo le specificazioni normative ma anche l'assetto indicativo dello spazio urbano che viene ripreso senza sostanziali variazioni di disegno.

Allo stato attuale l'area è impegnata dagli edifici industriali oggi dimessi che ospitavano l'ex Colorificio Mariotti, da anni trasferito in altra sede.

La nuova destinazione d'uso residenziale del comparto rende improponibile il riuso dei manufatti esistenti pertanto, confermando l'ipotesi del PRG, se ne prevede la demolizione totale e la conseguente sostituzione edilizia con nuovi fabbricati riorganizzati attorno ad uno spazio comune.

L'intervento propone la realizzazione di edifici a blocco, con tipologia simmetrica posti attorno ad uno spazio, o piazzetta verde, su cui affacciano tutti gli ingressi, caratterizzando la corte aperta come un vero e proprio ambito comune a tutto l'insediamento.

Tale caratterizzazione è accentuata dalla scelta di eliminare da esso ogni percorrenza carrabile, prevedendo l'allontanamento di tutte le corsie e rampe di accesso ai garages.

Infatti si propone di mantenere il naturale terrazzamento del terreno e di posizionare gli ingressi al piano interrato tramite una rampa posta a fianco dell'area destinata a parcheggio pubblico, mentre l'uscita viene posta su Via Santa Maria in Campis.

Tale scelta consente di liberare tutta l'area interna per gli usi specifici previsti dalla scheda d'ambito del PRG: piazza interna e ampia fascia di verde pubblico posto in corrispondenza di Via dei Preti con la effettiva possibilità di essere qualificato in quanto accorpato e senza interferenze funzionali.

Gli elaborati di progetto sono così organizzati:

01. Inquadramento urbanistico

Viene riportata la planimetria catastale della zona; lo stralcio del PRG da cui si evince la destinazione di Ambito di strutturazione locale: UT/SLAD strutturazione locale area dimessa; le schede d'Ambito con l'assetto indicativo di progetto ed il foglio normativo.

02. Calcolo della superficie da cedere all'amministrazione e della superficie fondiaria per l'edificazione

In questo elaborato vengono individuati e definiti i limiti esatti dell'Ambito, la superficie fondiaria e i limiti delle superfici di standard territoriale, di verde pubblico e di parcheggio pubblico che insieme costituiscono l'area da cedere all'amministrazione.

Sono calcolate in maniera analitica le superfici riguardanti il verde e parcheggio pubblico la superficie di standard territoriale e la fondiaria. Inoltre sono state poste in evidenza, la superficie aggiuntiva da cedere lungo Via dei Preti per l'allargamento stradale e l'area di accesso comune (pedonale e per i mezzi di manutenzione del verde pubblico e di soccorso) che si affaccia su Via Santa Maria in Campis.

03. Articolazione della superficie territoriale - destinazione d'uso delle aree - verifica standards di progetto

In questo elaborato vengono individuati e definiti i limiti esatti dell'Ambito. La superficie da cedere per parcheggi, verde pubblico e standard territoriale è accorpata all'esterno dell'isola edificabile in modo da costituire uno spazio qualificato ed effettivamente fruibile oltre a costituire una idonea area attrezzata a servizio della nuova edificazione e del tessuto urbano esistente. In questo elaborato vengono indicate le aree di massimo ingombro dei singoli fabbricati, gli allineamenti ed i fili fissi che garantiranno l'ordine del disegno urbano.

Vengono altresì verificati gli standard di progetto.

04. Planimetrie, sezioni e tipologie edilizie

Riguarda tutto l'insediamento ed ipotizza la disposizione dei garages con particolare riguardo alle viabilità di accesso e di uscita.

Le zone esterne campite con retino tratteggiato corrispondono al terrapieno. E' stata cercata una soluzione che consentisse la realizzazione anche di singoli blocchi per stralci separati, senza che ciò possa creare pregiudizio all'assetto generale (vedi allegato A e allegato B).

Viene riportato inoltre l'assetto generale dell'area con particolare riguardo alla posizione, accessi ad attacchi a terra dei singoli edifici.

Dall'elaborato si evince che la viabilità di superficie è prevalentemente a carattere pedonale, anche se presenta geometrie tali da garantire comunque una accessibilità veicolare.

L'isola edificata, costruita attorno allo spazio comune piazza/giardino, prevede infatti di distinguere e separare i percorsi secondo una precisa caratterizzazione d'uso: al piano interrato le corsie per le autovetture, al piano terra i camminamenti pedonali.

Tutti i vani scala degli edifici sono stati posizionati sul perimetro della piazza interna.

Le parti ribassate dei percorsi posti sul fronte principale degli edifici hanno la funzione di salvaguardare la riservatezza degli alloggi posti al piano terra che altrimenti avrebbero affacci penalizzati.

In questo elaborato è, inoltre, evidenziata la viabilità di accesso per i mezzi di manutenzione del verde pubblico e per quelli di soccorso.

L'elaborato riporta anche le sezioni longitudinali e trasversali dell'area di intervento e mostra le soluzioni adottate nella elevazione dei fabbricati. Vi sono riportate le ipotesi dei prospetti degli edifici, in modo da prefigurare gli affacci, i fronti principali interni ed esterni, gli accessi carrabili e quelli pedonali, le sistemazioni dei dislivelli in corrispondenza dell'edificato e delle scarpate di raccordo dell'area con il contorno. Tutti i blocchi fuori terra dei fabbricati non superano l'altezza massima di 10m (misurata dalla piastra/piazza interna di progetto) come previsto nel foglio normativo della scheda d'ambito e come riportato negli elaborati grafici.

Foligno, marzo 2008

Il tecnico
Dott.Arch.Luciano Beddini

A

R

A

U

T

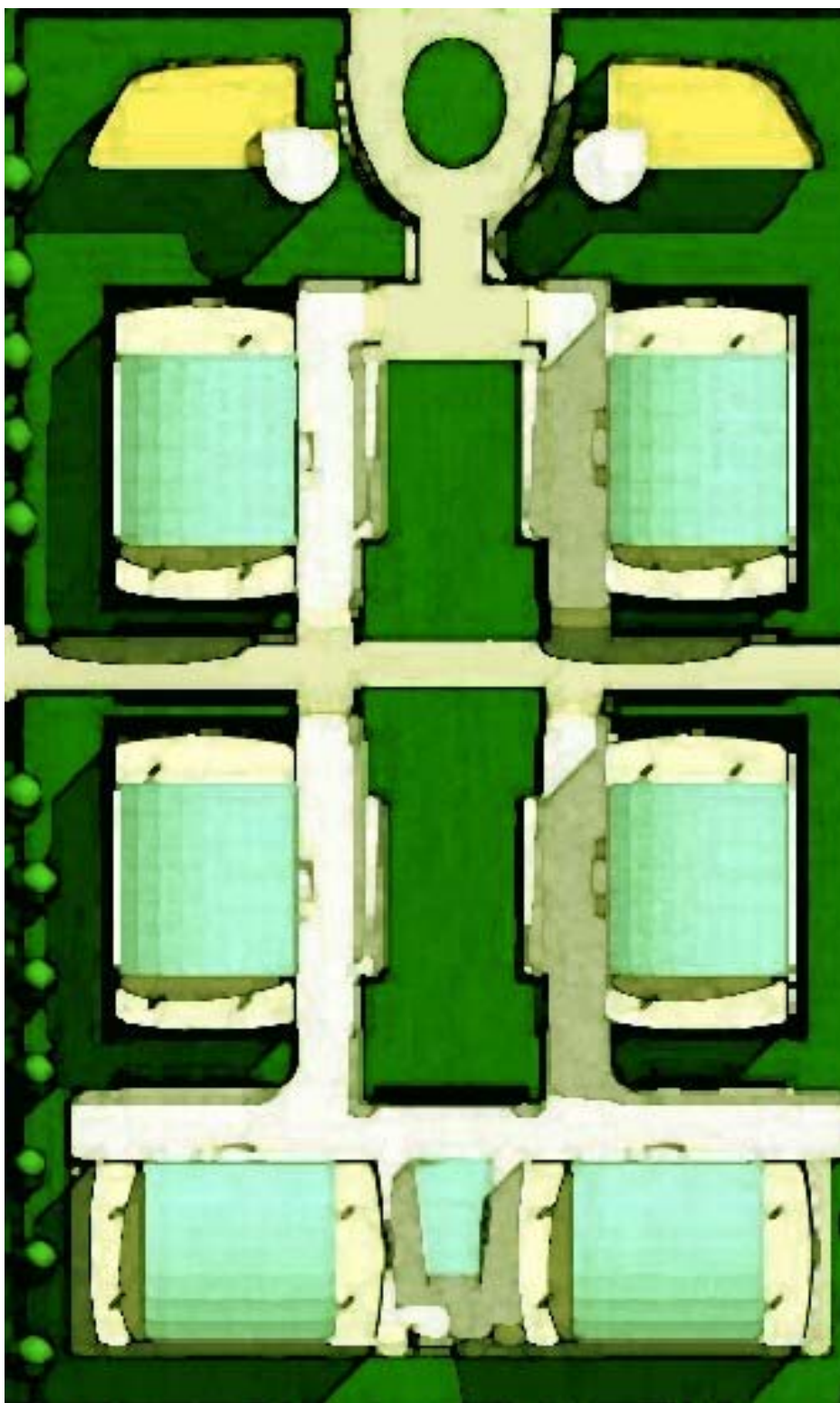
**Piano Attuativo di iniziativa privata
Ambito n.5 "Colorificio"**

TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATIVE

 **ARAUT s.c.r.l.**

Ricerca e Progettazione in Architettura Ingegneria Urbanistica

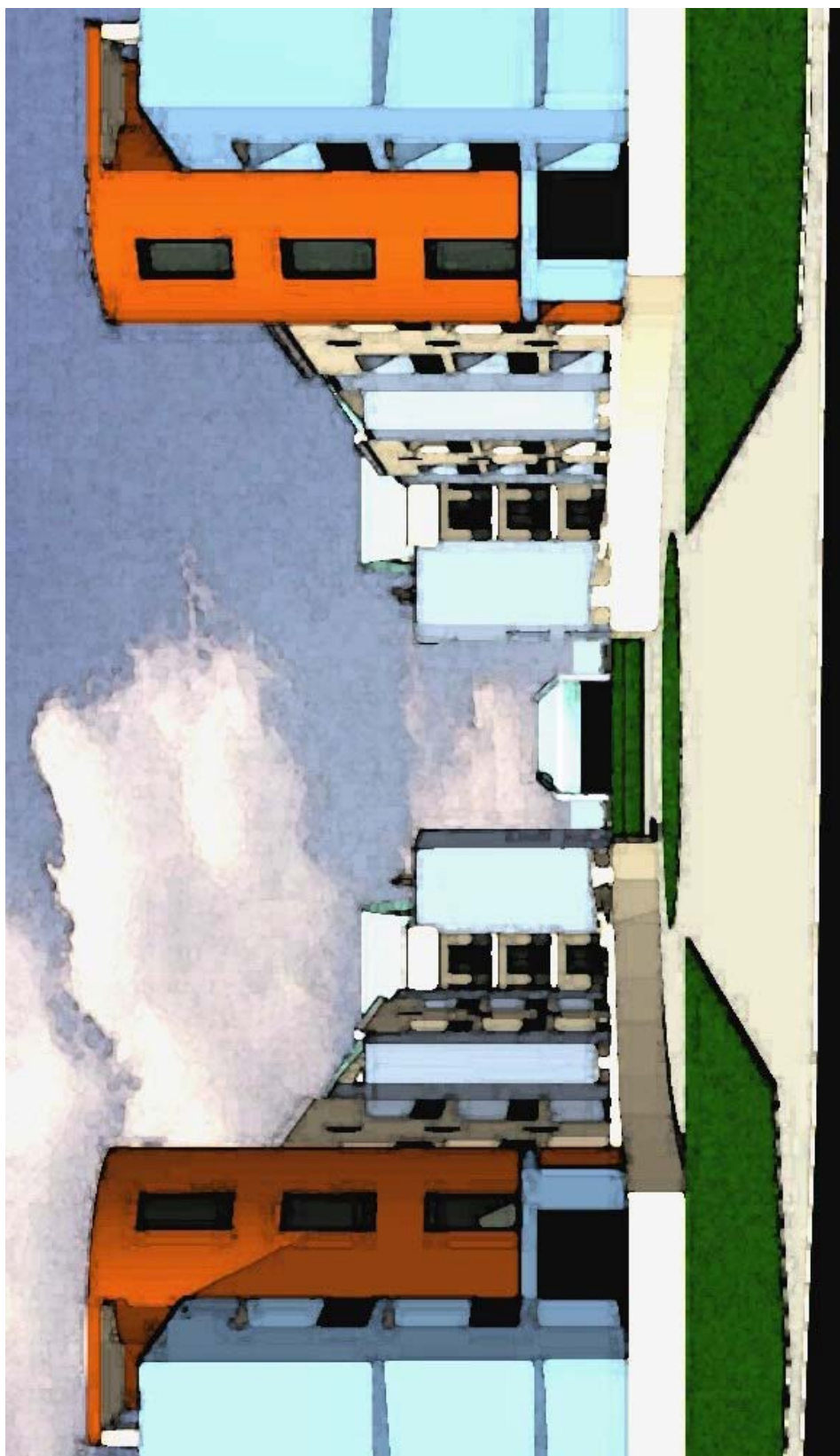
06034 Foligno (PG) - Largo Marchiselli n° 3/B – tel. 0742/358288 Fax 0742/359259 e-mail: posta@araut.it
Trib. PG n. 7701 C.C.I.A.A n. 121110 P.IVA 00588960542



Vista dell'aggregato



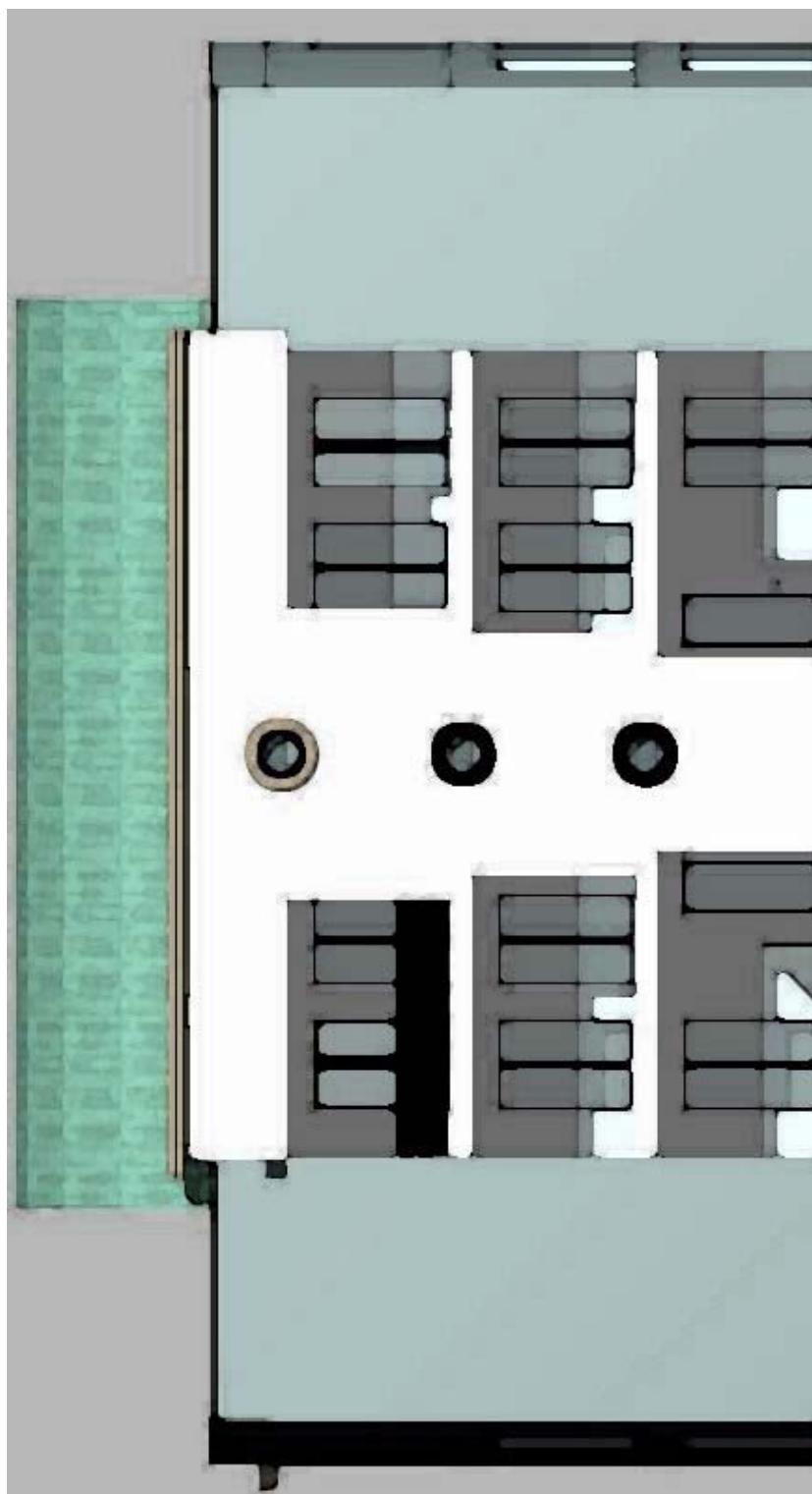
Vista dall'accesso su via S.Maria in Campis



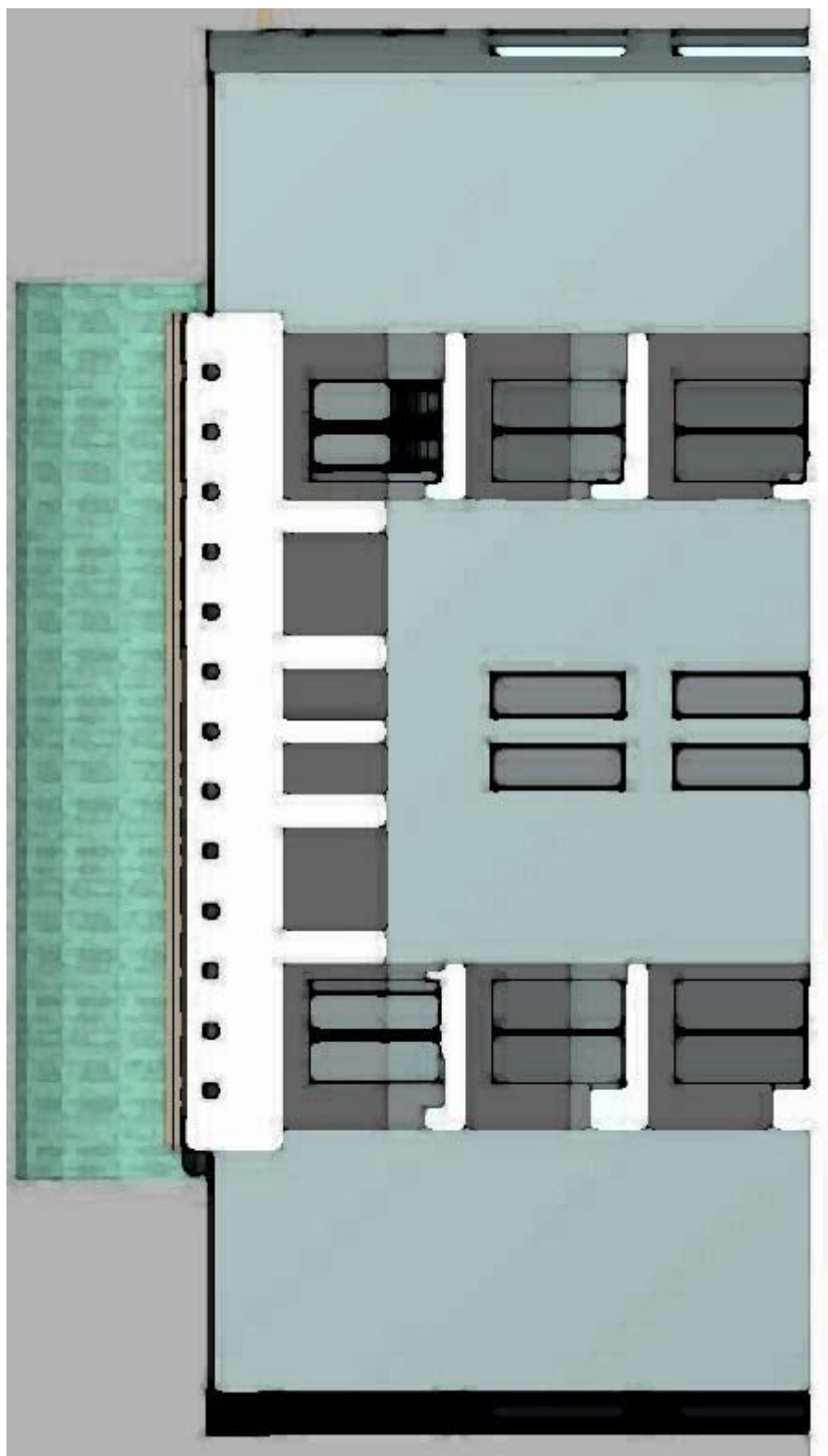
Vista della piazza interna



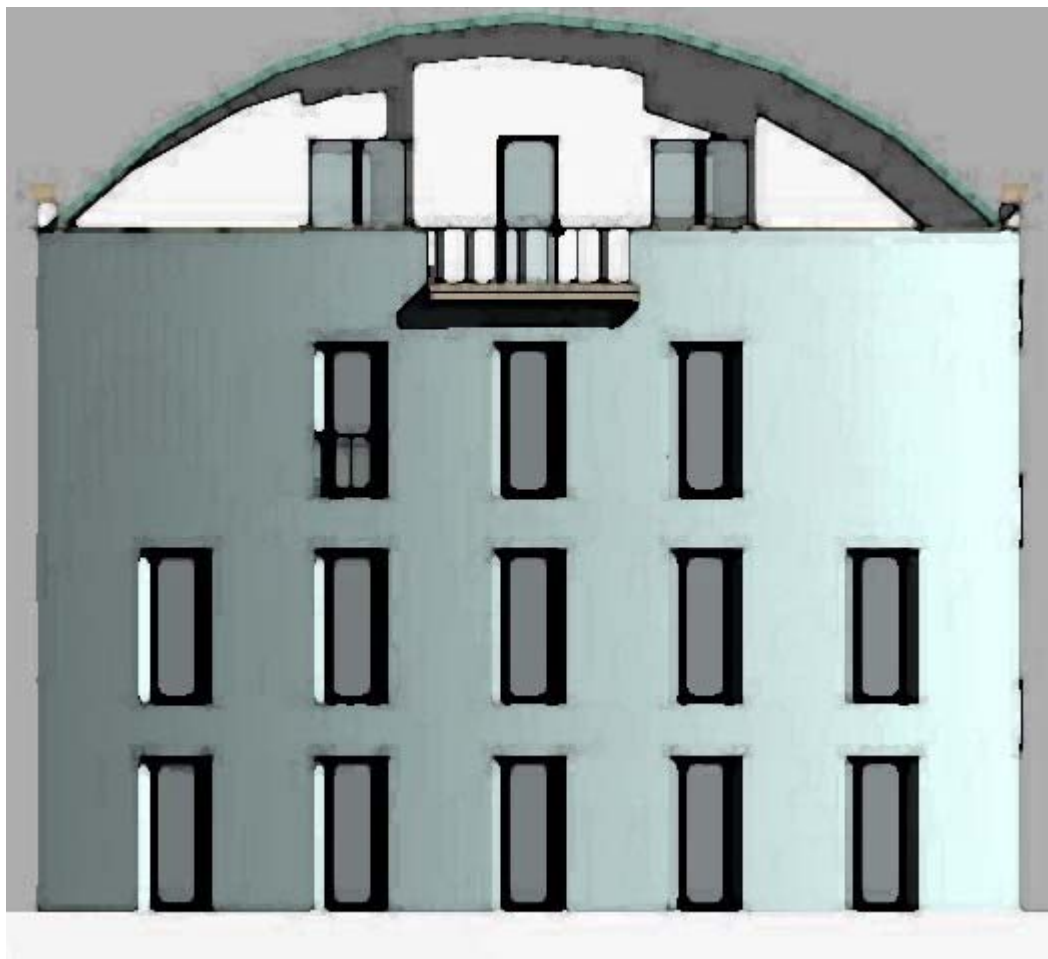
Vista blocco di testata



Blocco residenziale tipo .fronte.



Blocco residenziale tipo .fronte.



Blocco residenziale tipo .lato.

Il tecnico
Dott.Arch.Luciano Beddini