

PROGETTO D'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE SULL'AREA DENOMINATA " LE VIOLETTE " AMBITO N°39 DI P.R.G. PIANO ATTUATIVO CON PREVISIONE PLANIVOLUMETRICA

Committente

COOP UMBRIA CASA s.c.a.r.l.

Via Armando Diaz,76
06100 Perugia

COOP UMBRIA CASA
SOCIETÀ COOPERATIVA
Via A. Diaz, 76 - 06128 PERUGIA
Albo Società Cooperative n. A146956
C. F. e P. IVA 01436290546

Progettazione

Claudio Ricottini - architetto
Giorgio Vitali - geometra

Collaboratore

Maurizio Fani - architetto



Elaborazioni: Maurizio Fani - architetto

Titolo

PROGETTO URBANISTICO

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Elaborato

Commessa **01099** Fase **ESEC.** File **OTTOBRE 2006.DWG** Rif. **19** Data **OTT.2006**

Scala

Rev.	01 _____	03 _____	05 _____
	02 _____	04 _____	06 _____

ARAUT

Progettazione e Servizi in Architettura, Ingegneria, Urbanistica
06034 Foligno, L.go Marchiselli 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

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO N° 39 LE VIOLETTE**

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

La presente proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Privata è formulata ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A. del PRG vigente.

La società Cooperativa Umbria Casa, con sede legale in Perugia Via Armando Diaz n. 74 – 76 è proprietaria di tutte le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dell'ambito n° 39 denominato Le Violette.

Le suddette aree sono state acquisite con atto notarile a stipula del Dott. Giuseppe Brunelli il 17 Maggio 2004 e risultano essere censite al N.C.T. foglio 213 particelle 527 – 520 – 883 – 881 – 746 – 743 -749 – 432 – 360 – 550 – 123 con una superficie catastale di 15307 m².

Dalle rilevazioni topografiche effettuate è emerso che la superficie catastale risultata essere inferiore di 239,00 mq da quella rilevata , risulta quindi un incremento pari ad del 1,56 % della superficie catastale, tale incremento rientra nelle normali tolleranze catastali che risultano essere pari al 5,00%.

L'ambito "Le Violette" è posto alla periferia sud-est della città di Foligno nelle immediate vicinanze del nucleo storico della frazione di Sterpete .

Sterpete, frazione rurale della pianura Umbra, a partire dagli sessanta, ha avuto uno sviluppo edilizio lungo gli assi viari preesistenti che disegnavano la struttura agraria del luogo. L'edificazione avvenuta negli anni sessanta è in prevalenza costituita da una tipologia di edifici unifamiliari con non più di due piani fuori terra , a partire dagli anni ottanta l'edificazione prevalente è costituita da edifici plurifamiliari con non più di tre piani fuori terra. Tale sviluppo edilizio ha di fatto creato una saldatura dell'edificato della frazione di Sterpete con quello della città di Foligno.

La viabilità dell'intera zona è costituita da strade a doppio senso di circolazione di modeste dimensioni, all'area sul quale ricade l'ambito "Le Violette" si accede dalla strada vicinale delle Violette.

La natura del terreno ha un'andamento pianeggiante, tale area risulta per la maggior parte del suo perimetro interclusa dall'edificato della frazione di Sterpete e per la restante parte confinante con due aree di nuova espansione; nel tratto in cui l'ambito confina con la strada Vicinale degli Intermezzi passa un fosso irriguo intubato.

Il presente Piano Attuativo è redatto nel rispetto delle prescrizioni poste dall'assetto prescrittivo previsto nell'elaborato P4 del PRG '97.

Dalle verifiche topografiche e dal calcolo analitico delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione dell'ambito è risultato che la superficie territoriale è pari a m^2 15546,97 inferiore di m^2 471,03 rispetto alla superficie territoriale riportata nella scheda d'Ambito - Foglio Normativo - Elaborato P4 - Ambito 39 "Le Violette" del vigente PRG.

Per la verifica degli standard (Art. 62 delle N.T.A. del P.R.G. vigente) si è proceduto determinando la capacità insediativa dell'ambito, assumendo il rapporto di 150 mc/abitante, (art. 60 PUT/2000) tale valore si ritiene coerente con le indicazioni desunte dalla foglio normativo (elaborato P4) e comunque congruo con l'ipotesi insediativa che prevede esclusivamente insediamenti residenziale con tipologie estensive.

Dalla verifica degli standard locali e territoriali (art 62 - N.T.A. di P.R.G., co 4, lett. a) e b)) deriva che le aree da destinare a verde pubblico ammontano a m^2 3512,50 e le aree da destinare a parcheggi pubblici ammontano a m^2 1674,50; la scheda normativa dell'Ambito prevede una superficie minima da cedere al Comune del 35% della Superficie Territoriale che risulta essere pari a m^2 5441,44.

Nel progetto sono previste aree a verde pubblico pari a m^2 3514.16 ed aree a parcheggio pubblico pari a m^2 1675.75 che, aggiunte all'area di 1778,57 della superficie della viabilità pubblica, determinano una superficie di progetto da cedere al Comune pari a m^2 6968,48 che risulta essere superiore di m^2 1527.04 alla quota minima del 35% della Superficie territoriale prevista nel foglio prescrittivo

Nel progetto è prevista la realizzazione dell'asse viario che, attestandosi lungo la strada vicinale delle Violette, si raccorda con la viabilità di progetto delle aree di lottizzazione confinanti lungo il lato nord .

Il Piano nel suo complesso prevede la realizzazione di n. 4 lotti per una SUC pari a m^2 6218,79 con destinazione redidenziale.

Il presente Piano è redatto in conformità alla Legge regionale 24/03/00 n° 27 ed in esso sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- Viabilità dell'intero comparto con connessione su strada vicinale delle Violette e su viabilità comparto
- Parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti edilizi e delle aree a verde pubblico attrezzato;
- Fognatura acque nere con allaccio al collettore fognario principale di via Maestà Formica da realizzarsi ;
- Rete energia elettrica alimentata mediante la connessione, per una parte dei futuri insediamenti, alla rete esistente e mediante la realizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT;
- Rete telefonica con la connessione alle reti esistenti contigue al comparto.
- Rete alimentazione idrica e gas metano con connessione alla rete pubblica esistente su via Grumelli;
- Pubblica illuminazione della viabilità ed aree verdi di progetto;
- Aree verdi a corredo della viabilità;
- Aree a verde pubblico attrezzato dotate di impianto di irrigazione automatica e piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate;

Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa generale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione geologica;
- Documentazione fotografica;
- Tav. 01 Stralcio catastale, stralcio PRG, ambito prescrittivo, scheda d'ambito, elenco delle proprietà.
- Tav. 02 Piano e sezioni quotate dell'area
- Tav. 03 Planimetrie con determinazione – Superficie Territoriale – Superficie Fondiaria – aree da cedere;

- Tav. 04 Progetto: Verifica standard urbanistici – determinazione d'uso delle aree;
- Tav. RT01 Progetto reti tecnologiche: fognature – acque bianche;
- Tav. RT02 Progetto reti tecnologiche: rete idrica – gas metano;
- Tav. RT03 Progetto reti tecnologiche: pubblica illuminazione;
- Tav. RT04 Progetto reti tecnologiche: rete telefonica;
- Tav. RT05 Progetto reti tecnologiche: rete energia elettrica;
- Tav. RT06 Progetto reti tecnologiche: sistemazione aree verdi.

Foligno, Settembre 2005

Il Progettista

Dott. Arch. Claudio Ricottini

