

Allegato "P" d.m. 5658 di recente

Giurati: Alfiero Mozetti - Cesare Augusto Ricconi  
Arcangelo De Felice Augusto -  
Carini Gino - Carini Luciano - Carini Gino  
Claudio Bolchini - Zerbi Anna Maria  
Luigi Napolitano

COMUNE DI FOLIGNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL  
P.R.G. ( legge regionale 26/89 )  
COMPARTO MINIMO DELLA  
ZONA C.P.F. e C9 DEL P.R.G. (Art.37) N.T.A.

COMPARTO EDIFICATORIO DI PROPRIETA' DELLA

PONTIERO S.R.L.

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.  
N. 76 del 9.4.97  
APPROVATO CON <sup>DPGR</sup> DELIBERA C.C.  
N. 395 del 23.6.98

RELAZIONE TECNICA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DOTT. ARCH  
GIOVANNI PAZZELLI  
5891  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

PROGETTISTI : Geom. ALBERTO CHIARIOTTI-coordinatore-  
Ing. STEFANO PAZZELLI  
Arch. GIOVANNI PAZZELLI

FOLIGNO FEB. 1998  
Aggiornato ai sensi del parere Regione Umbria  
del 18/12/97.

Giurati: Affisso Mozetti - Cesare Augusto Licione  
Arcangelo De Felice Augusto -  
Carini Gius. Carini Licione - Carini Gius.  
Claudio Bobolan - Terzi Anna Maria  
Luigi Napolitano

WS/C; PONTEPTO

## P R E M E S S A

Il Piano Particolareggiato in oggetto , che costituisce anche variante al P.R.G. del Comune di Foligno , pianifica l'assetto urbanistico e l'attività edificatoria della intera zona CPF dell'attuale piano regolatore .

Rispetto alla situazione urbanistica attuale l'intero comparto del centro polifunzionale viene distinto in due zone ; la prima , con fronte su via M. Arcamone mantiene l'attuale previsione di CPF , mentre l'altra sul retro , a seguito di specifico atto deliberativo di Consiglio Comunale viene variato e destinato a zona residenziale che prenderà , nel progetto attuale , la denominazione di zona C7 . L'atto deliberativo di cui sopra ha pure assegnato a questa zona una volumetria predeterminata fissata in complessivi mc. 60.000 più una volumetria di 4.000 mc. da destinare ad attrezzatura pubblica da insediare in un lotto ben individuato in questa zona .

La zona riconfermata come CPF e' stata già oggetto di Piano particolareggiato in variante al PRG . Questo Piano venne adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 191 del 25/10/1995 , ma riguardava essenzialmente la riconferma dei vincoli urbanistici che risultavano in quel

Tramite: Alfiero Moccia - Cesare Augusto Cremonesi  
Onorabili De Felice Augusto, Canini Guido  
Canini Liviana, Canini Ivo - Clausa Bolchini  
Leoluca Diana Maria - Luigi Napolitano

momento scaduti . Il progetto che viene presentato oggi , riguarda invece proprio l'assetto urbanistico , non tanto perche' venga prevista una sua radicale trasformazione , ma essenzialmente perche' c'era la necessita' di assettare in modo piu' preciso e funzionale le aree di parcheggio e verde pubblico .

La zona CPF , anche se ingrandita nella sua attuale conformazione , e' stata mantenuta della originaria volumetria massima edificabile , come pure le destinazioni , le altezze massime , e tutte le particolarita' prescritte nelle N.T.A. , che infatti non abbisognano di alcuna modifica o integrazione .

La zona C9 prevista nell'attuale Piano verra' normata ai fini degli standards urbanistici come previsto dall'art. 41 della Legge Regionale n. 31 / 97 ( 24 mq/abt ) .

La scelta di redigere il P.P.E. in variante al PRG ai sensi della Legge Regionale N. 26/89 consente peraltro di attuare le previsioni di Piano Regolatore per la parte che attiene le necessarie infrastrutture ( viabilita' di quartiere ) e delle aree pubbliche come verde e parcheggi non solo per il soddisfacimento delle pur legittime esigenze dei privati , ma la volonta' di attuare , nella sua interezza, una previsione di PRG estesa a

Stando: Officio Mozart - Cesare Augusto Casini  
Onorabili De Felice Augusto, Casini Gino  
Casini Luciana, Casini Ros. Claudia Polizzi  
Ledi Anna Maria, Luigi Napoleone

tutta una parte di territorio ben piu' estesa .

## S O M M A R I O

---

__CAP. __1__	UBICAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE E QUALITA' URBANISTICHE	PAG. 7
__CAP. __2__	IL FUTURO ASSETTO URBANISTICO DELL'AREA	PAG. 9
__CAP. __3__	IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	PAG. 11
__CAP. __4__	TIPOLOGIE EDILIZIE	PAG. 15
__CAP. __5__	GLI STANDARDS URBANISTICI	PAG. 17
__CAP. __7__	LE RETI TECNOLOGICHE	PAG. 18

Arcauto: Officio Moatti - Cesare Augusto Cecconi.  
Arcangeli De Felice Augusto. Casini Gius.  
Casini Luciana - Casini Ivo - Claudia Bolozini.  
Zardi Anne Maria. Luigi Napolitano

CAPITOLO 1

UBICAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE

QUALITA' URBANISTICHE

DATI CATASTALI

---

La Societa' PONTERIO s.r.l., i sigg. CASINI FELICIANO - GINO - IVO - LUCIANA, e per una piccola porzione il COMUNE di FOLIGNO ( particella 911 ) sono proprietari di una vasta zona di terreno di circa 3,8 ha. classificata dal P.R.G. vigente come Centro Direzionale Polifunzionale . ( Zona CPF art. 37 delle N.T.A. )

In questa zona sono previste le seguenti destinazioni : uffici pubblici , uffici di aziende , di rappresentanza , centri di contrattazione , studi commerciali e professionali , banche , residenza ( max. 10 % del volume totale ), ecc.

Si tratta di un'area collocata nel settore sud-ovest della citta' , fortemente infrattutturata per i collegamenti con la viabilita' regionale , comprensoriale e urbana , collocata tra il centro commerciale comprensoriale l'Agora' , il nuovo centro sportivo della citta' ed in fregio al nuovo complesso ospedaliero comprensoriale in via di attuazione .

Ateneo: Officio Month - Cesare Augusto Licom.  
Arcangelo De Felice Augusto. Casim Gino-  
Casim Luciana - Casim Ivo - Claudia Bopolcum  
Ferdinando Amore Marco. Luigi Napolitano

Risulta oltremodo evidente che il P.R.G., scegliendo questa area come Centro Direzionale e con essa le altre aree contermini sulle quali sono insediate le strutture edificatorie citate, ha inteso con questo fermare in questo settore urbano l'espansione disordinata che, ha "circondato" il Centro Storico, proponendo, al contrario, la realizzazione di insediamenti fortemente caratterizzati.

Allo stesso tempo scegliendo queste aree l'Amministrazione Comunale le ha definitivamente indicate come aree di primaria qualità urbanistica rispetto al resto del territorio urbanizzato, sia per la loro felice collocazione che per la loro funzionale infrastrutturazione.

Al N.C.T. del Comune di FOLIGNO le aree oggetto del PPE risultano censite al Foglio 137 con le particelle:

\_\_1390, della superficie di mq. 75 ;  
\_\_52, della superficie di mq. 8947 ;  
\_\_1398, della superficie di mq. 8150 ;  
\_\_189, della superficie di mq. 1280 ;  
\_\_1043, della superficie di mq. 210 ;  
\_\_3427, della superficie di mq. 29150 ;  
\_\_3430, della superficie di mq. 6312 ;  
\_\_910 parte, della superficie di mq. 75 ;

Tramato: Alfiero Mozetti - Cesare Augusto Cecconi.  
Arcangelo D. Felice Augusto - Carmine Gius.  
Carmine Luciano. Carmine 1800 - Claudia Bolotini  
Lardi Anna Maria Luigi Napolitano

\_\_911 e 1403 , della superficie di mq.195 ;  
\_\_912 , della superficie di mq. 70 ;  
\_\_1434 , della superficie di mq. 3380 ;  
\_\_40 , della superficie di mq. 1580 ;  
\_\_3452 , della superficie di mq. 116 ;  
\_\_3453 , della superficie di mq. 277 ;  
\_\_1433 , della superficie di mq. 4490 ;  
\_\_1396 , della superficie di mq. 3866 ;  
\_\_1395 , della superficie di mq. 3210 ;  
\_\_1397 , della superficie di mq. 377 ;  
\_\_3428 , della superficie di mq. 45 ;  
\_\_3429 , della superficie di mq. 65 ;  
\_\_3431 , della superficie di mq. 580 ;  
\_\_strada vicinale per il tratto ricompreso nel  
limite del comparto di intervento di mq.1650.  
La superficie complessiva catastale riferita al  
comparto in oggetto risulta essere pari a MQ.  
74.300 .

Grandi: Officio Mozatti - Casini Augusto Ceroni -  
Anzani R. Felici Augusto - Casini Bruno -  
Casini Lucrezia - Casini Rocco - Claudia Bolchini  
Lardi Anna Maria Luigi Napolitano

\_\_CAPITOLO \_\_2\_\_

IL FUTURO ASSETTO DELL'AREA

Per l'attuazione edificatoria sull'area e' stato scelto di redigere un Piano Particolareggiato in variante al PRG, ai sensi della Legge Regionale 26/89, redatto, come detto in premessa, con lo scopo di ottenere un assetto complessivo di un vasto comparto sia sotto il profilo prettamente infrastrutturale che sotto quello funzionale e delle destinazioni d'uso, mettendolo in stretta relazione con il sistema circostante, ormai consolidato.

Questo comparto minimo delimitato come risulta nelle tavole di progetto allagate, rispecchia integralmente le caratteristiche prescritte dall'articolo 7 lettera H delle N.T.A. (zona omogenea circondata da tutti e quattro i lati da strade o da aree di diversa destinazione di zona). Il presente Piano si connota quindi come un piano attuativo riferito ad un comparto minimo dove pero', come gia' detto, ai fini dell'assetto complessivo della zona C.P.F., sono studiati compiutamente tutti gli elementi di connessione viaria e conseguenti criteri di collocazione delle aree pubbliche, tipologie, rispetto al



Giurato: Offiero Moretti - Cesare Augusto Cicconi.  
Arcangelo De Felice - Augusto - Cassini Bruno -  
Cassini Luciano - Cassini Ivano - Claude Polotoni -  
Loroli Anna Maria - Luigi Hoptiano

futuro e completo assetto dell'intera zona .

### \_\_CAPITOLO \_\_3\_\_

#### IL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

---

I proprietari della zona presentano alla visione dell'Amministrazione Comunale di Foligno il presente Piano , chiedendo che lo faccia proprio e lo approvi ai sensi della legislazione vigente .

Come già descritto in premessa il piano prevede l'assetto di due diverse zone : C P F e C 9 .

---

#### ZONA C P F

La zona del Centro Polifunzionale e' stata già oggetto di Piano particolareggiato , regolarmente convenzionato con il Comune di Foligno e rispetto a questo non si registrano variazioni del volume edificabile e della sua localizzazione , ma solamente un ampliamento della conformazione della zona C P F (mantenendo inalterato il volume massimo edificabile ) e la previsione di un diverso assetto delle sistemazioni esterne e delle aree di parcheggio pubblico e privato e del verde pubblico . L'area in oggetto mantiene l'indice di edificabilità originario ( art.37 ) pari a 5 mc/mq. , per cui risultano edificabili 55.000 mc. come risulta dal calcolo analitico contenuto nella

Giurato: Offiero Mozet - Cesare Augusto Cicconi.  
Arcangelo De Felice - Augusto - Casimiro Gius.  
Casimiro Luciano - Casimiro Mo. - Claudio Boboloni.  
Loredana Anna Maria - Luigi Napolitano

tav. n.4 del progetto .

Le destinazioni d'uso previste nel progetto sono quelle previste e consentite dalle norme di attuazione del P.R.G. e cioè : uffici pubblici , uffici di aziende , uffici di rappresentanza , centri di contrattazione , uffici commerciali , studi professionali , banche , attrezzature per la cultura , lo svago e lo spettacolo , centri di vendita , alberghi , autostazioni ecc. . Sono consentite destinazioni residenziali in misura non superiore al 10 % del volume totale ( nel caso del comparto in oggetto : volume max 55.000 mc - volume residenziale mc. 5.500 ).

Il progetto di Piano Particolareggiato in conformita' al disposto dell'art. 37 delle N.T.A. prevede inoltre :

\_\_A\_\_ la rete pedonale completamente indipendente rispetto a quella del traffico meccanizzato ;

\_\_B\_\_ il 20 % della intera zona sara' destinato a verde pubblico attrezzato e sistemato con alberature ( una quota di tale spazio e' reperita , come previsto dall'ultimo comma dell'art. 37 , utilizzando una parte di spazi a verde pubblico previsti dal P.R.G. in aree limitrofe sempre di proprieta' della Ponterio s.r.l. ) ;

\_\_C\_\_ i parcheggi sia pubblici che privati soddisfano completamente lo standard di Piano

Attestato: Affisso Moretti, - Cesare Augusto Cecioni -  
Graziano De Felice Augusto - Cecioni Gius  
Cecioni Lucrezia - Cecioni Pio - Claudia Bolchini  
Loreti Anna Maria - Luigi Napoleone

dello 0,8 mq/mq di S.U.C. , ed oltre a questi sono stati previsti gli spazi di parcheggio aggiuntivi sia riferiti alla attivita' commerciale , ai sensi della L.R. 31/97 , che della 122/89 ; tali spazi sono collocati : quelli pubblici tutti in superficie , quelli privati ed ai sensi della 122 parte in superficie e parte nel piano interrato ;

\_\_\_D\_\_\_ il suolo destinato a parcheggi pubblici e privati , strade interne , e di servizio risulta essere superiore al 50 % della superficie della zona edificabile .

---

#### ZONA C 9

La zona C 9 ha una volumetria assegnata di mc. 60.000 , oltre a mc. 4.000 destinati ad una attrezzatura pubblica prevista nel lotto individuato con il n. 24 .

Alla volumetria preassegnata di 60.000 mc. si sommera' quella relativa ad una porzione di zona BS 2 , coincidente con la particella 3431 ( inclusa nella delimitazione del comparto in oggetto ) che e' stata oggetto di un intervento diretto gia' approvato e per il quale, la richiedente Ponterio s.r.l. , intende rinunciare per accorparne la volumetria approvata ( mc. 499 ) in quella del comparto in oggetto .

Amato: Affonso Moretti, - Cesare Augusto Cecconi -  
Orlanduzzi - Di Felice Augusto - Casini Giulio  
Casini Luciana - Casini Mo. - Claudia Bolchini  
Loreti Anna Maria - Luigi Myrdano

La intera zona C9 e' stata strutturata in tre  
distinte parti ; una compresa nel prolungamento  
della via Moncenisio e di via Monte Giove , dove  
sono insediati volumi di modesta consistenza per  
meglio uniformarli a quelli gia' esistenti su  
queste due vie ( lotti n. 1-2-3-4-5-6-7- del  
volume massimo di mc. 2.900 ciascuno );

un'altra , comprendente 4 lotti , il n. 20-21-22-  
23- posta al margine del prolungamento della via  
Moncenisio ; l'ultima , comprendente i lotti dal  
n. 8 al 19 , compresi , e' ordinata a corte  
quadrata con le residenze al bordo ed un'area di  
verde pubblico condominiale attrezzato , al centro.

Tramonto: Offeso Moretti - Leone Augusto Cevoli  
Arcangeli De Felice Augusto - Casini Gioia  
Anni Lucrezia - Casini Gioia - Claudia Bolotini  
Lodi Anna Maria - Luigi Napolitano

CAPITOLO 4

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

---

Le tipologie insediative previste dal progetto sono tre ; quelle riferite ai lotti n. 20 e 21 costituite da due edifici unifamiliari a schiera, della volumetria di 1.600 e 1699 mc. e della altezza massima di ml. 8,00; quelle insediate sui lotti 1-2-3-4-5-6-7-9-10-12-13-15-16-18-19-22-23- e costituite da edifici plurifamiliari isolati della volumetria compresa da 2.300 mc. a 2.900 mc. e della altezza massima di ml. 10,00 ; quelle isediate nei lotti n. 8-11-14-17 , edifici isolati di tipo plurifamiliare della volumetria massima edificabile di 3.700 mc. e della altezza massima di ml.13,00 . Le tipologie previste non sono comunque da ritenersi vicolanti ai fini della redazione del progetto esecutivo .

Tramite: Off. P. Mozzati - Es. Augusto Cicconi  
Arcangelo De Felice Augusto - Es. Gio.  
Carni Lucrezia - Es. S. Claudia Bolognini  
Ledi Anna Maria - Es. Napolitano

\_\_CAPITOLO \_\_6\_\_

GLI STANDARDS URBANISTICI

Come si e' detto il presente Piano Particolareggiato esecutivo propone l'insediamento sull'area di 115.000 mc. edificabili .

Il PPE in variante nel riconfermare tutte le previsioni di PRG , ripropone anche la destinazione a parcheggio pubblico e verde pubblico delle aree ricomprese nel perimetro del comparto con tali previsioni urbanistiche . Tali aree , come previsto dall'ultimo comma dell'articolo 37 delle N.T.A., possono essere utilizzati per il soddisfacimento degli standards generati dalle previsioni di progetto del piano particolareggiato .

In definitiva nel Piano gli standards da assolvere risultano essere quelli individuati nella tavola n. 4 BIS e precisamente :

\_\_1\_\_ Parcheggio pubblico totale CPF e C9 mq.  
13.320

\_\_2\_\_ Verde pubblico totale CPF e C9 ( compresa la pista ciclabile ed il verde condominiale ) mq.  
11.497

\_\_3\_\_ Parcheggi privati in superficie e garage interrati solo zona CPF mq. 12.212 .

Arredo: Alfiero Morelli - Cesare Augusto Casari  
Ona Angela De Felice Augusto - Casari Gino -  
Casari Luciano - Casari Ivo - Claudia Bolchini -  
Leroli Anna Maria - Luigi Napolitano

Nelle superfici di cui sopra sono ricompresi tutti  
gli spazi di cui alla legge 122/89 e alla L.R.  
31/97 , tranne , lo standard delle attrezzature  
pubbliche , concentrato nel lotto n. 24 , per mq.  
2527 .

Strumento: Officio Mozeti - Cesare Augusto Lioni  
Arcangelo De Felice Augusto - Casimiro Gioi -  
Casimiro Luciani - Casimiro Ivo - Cleudio Bofstani -  
Leroli Anna Maria - Luigi Napolitano

\_\_ CAPITOLO \_\_7\_\_

LE RETI TECNOLOGICHE

---

Per quanto concerne gli impianti tecnologici , il  
progetto prevede l'allacciamento , con i necessari  
interventi , alle linee esistenti come indicato  
nel progetto specifico allegato al presente .