

# COMUNE di FOLIGNO



## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA CON PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE ZONA C7 MADONNA DELLA FIAMENGA

Committente

**C.E.R.**  
Consorzio Edili Riuniti  
FOLIGNO

PROGETTISTA:

Arch. Anacleto Cleri



Titolo

PROGETTO DI VARIANTE

Elaborato

scala

Num.

RELAZIONE GENERALE

Codifica

Elaborazione N.

data

Apr. 1999

Aggiornamenti

MARZO 2000 (OSSERVAZIONI REGIONE)

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.  
N. 110 del 27-4-99

APPROVATO CON DELIBERA C.C.  
N. 81 del 11-5-2000

**ARAUT S.c.r.l.**

Ricerca e Progettazione in Architettura, Ingegneria, Urbanistica  
06034 Foligno, Via Roncalli, 19. Tel.0742-358288 Fax.0742-359259

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

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



La presente variante al Piano Particolareggiato Esecutivo dell'area C7 Madonna Fiamenga in variante al Piano Regolatore Generale, si è resa necessaria a seguito delle nuove determinazioni assunte dalla USL n° 3 della Regione dell'Umbria, che prevedono l'alienazione delle aree ricomprese nel comparto C7 e la localizzazione in altro sito degli Uffici destinati alla propria gestione aziendale, nonché per la necessità di adeguare la perimetrazione del PPE vigente alla nuova situazione di utilizzo delle aree, ed a seguito delle opere realizzate su di una porzione del comparto a causa degli eventi sismici del 26/09/97 (realizzazione della viabilità di PRG a confine con il PIP Centro Agro-Alimentare e realizzazione di un campo containers).

La presente variante al PPE in variante al PRG prevede pertanto:

- Modifica del perimetro del comparto oggetto di PPE, con l'esclusione della porzione di area a confine con il PIP Centro Agro-Alimentare.
- Mantenimento delle volumetrie precedentemente previste.
- Diversa localizzazione delle destinazioni commerciali e direzionali/residenziali.
- Modifica dell'assetto viario e funzionale dei lotti.
- Incremento delle tipologie residenziali uni-bifamiliari.
- Riduzione dell'altezza massima degli edifici da ml 19 a ml 13,5.
- Aumento delle superfici destinate ad assolvere standard generali di Piano Regolatore, verde pubblico, parcheggi pubblici, prevedendo il mantenimento della volumetria assentita, nonché il mantenimento degli standard di PRG con un lieve incremento degli stessi, il PPE in variante al PRG, redatto ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 della L.R. 26/98 e della L.R. 31/97, può essere approvato dal Consiglio Comunale.

Nella tabella di seguito riportata si evidenziano i dati metrici, le classificazioni e le relative consistenze del piano vigente e del progetto di variante:

**TABELLA A**

| <b>DESTINAZIONI</b>                          | <b>PIANO VIGENTE</b> | <b>PROGETTO<br/>VARIANTE</b> |
|--|----------------------|------------------------------|
| <b>ZONA C7<br/>A VOLUMETRIA<br/>DEFINITA</b> | mc 114.838           | mc 114.838                   |
| <b>AREA C7</b>                               | mq 88.174            | mq 88.406                    |
| <b>Verde pubblico PRG</b>                    | mq 24.056            | mq 24.754                    |
| <b>Parch. pubblico PRG</b>                   | mq 5.552             | mq 5.596                     |
| <b>Viabilità</b>                             | mq 13.311            | mq 1.911                     |
| <b>Verde privato</b>                         | mq 1.080             | mq 1.085                     |
| <b>Zona agricola "E"</b>                     | mq 80.071            | mq 73.794                    |
| <b>TOTALE</b>                                | mq 212.244           | mq 195.548                   |

Da quanto si evidenzia dalla Tabella A l'indice territoriale risulta essere pari a 1,29 mc/mq leggermente inferiore del valore precedentemente previsto.

La zona edificabile prevista rimane denominata "Zona C7" all'interno della quale è possibile realizzare mc 114.838.

Le altre caratteristiche della zona C7 sono descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione, la verifica analitica degli standard della zona C7 è evidenziata nella Tav. 7.

Nelle tabelle B, C, D, che seguono si illustra nel dettaglio:

- TAB B - consistenza per le singole particelle e loro destinazione urbanistica;
- TAB C - Previsioni urbanistiche comparto C7 e determinazione analitica delle superfici;
- TAB D - Volumetrie, altezze, destinazioni e tipologie previste nei lotti.



# TABELLA B

## PREVISIONI URBANISTICHE CONSISTENZA PER SINGOLE PARTICELLE

| FOGLI<br>MAPPA<br>N.C.T.       | NUMERO<br>PARTICELLA | PARTITA<br>CATATALE | SUPERFICIE<br>CATATALE | DESTINAZIONI URBANISTICHE P.R.G. VIGENTE |                  |                  |               |              | SUPERFICIE<br>NEL<br>COMPARTO | SUPERFICIE<br>FUORI<br>COMPARTO |               |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--|------------------|------------------|---------------|--------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------|
|                                |                      |                     |                        | ZONA C7<br>(a)                           | VERDE<br>PRIVATO | STANDARDS P.R.G. |               | VIABILITA'   |                               |                                 | ZONA E        |
|                                |                      |                     |                        |  |                  | VERDE PUBBL.     | PARCH. PUBBL. |              |                               |                                 |               |
| 114                            | 47                   | 6687                | 10.630                 | 18                                       |                  | 59               |               |              | 78                            | 10.553                          |               |
| 114                            | 48                   | 6687                | 63.853                 | (b) 54.315                               | 1.062            | 7949             | 525           |              | 63.853                        | -----                           |               |
| 114                            | 49                   | 40666               | 2.350                  |  |                  |                  |               | 2.350        | 2.350                         | -----                           |               |
| 114                            | 50                   | 6687                | 2.565                  | (b) 2.565                                |                  |                  |               |              | 2.565                         | -----                           |               |
| 114                            | 51                   | 6687                | 14.760                 | (b) 4.272                                |                  | 5365             |               | 5.123        | 14.760                        | -----                           |               |
| 114                            | 52                   | 40804               | 17.830                 |  |                  |                  |               | 17.816       | 17.816                        | 14                              |               |
| 114                            | 53                   | 24966               | 1.120                  |  |                  |                  |               | 1.120        | 1.120                         | -----                           |               |
| 114                            | 64                   | 24685               | 11.920                 |  |                  |                  |               | 531          | 531                           | 11.389                          |               |
| 114                            | 65                   | 6687                | 68.080                 | (b) 13.409                               |                  | 11.009           | 1.935         |              | 26.353                        | 41,727                          |               |
| 114                            | ** 67                | 40804               | 13.870                 | (c) 1.400                                |                  |                  |               | 12.470       | 13.870                        | -----                           |               |
| 114                            | 70                   | 41896               | 1.000                  |  |                  |                  |               | * 75         | * 210                         | 285                             | 715           |
| 114                            | 241                  | 24966               | 3.000                  |  |                  |                  |               | 1.384        | 1.384                         | 1.616                           | -----         |
| 114                            | 244                  | 3344                | 4.400                  | (d) 4.400                                |                  |                  |               |              | 4.400                         | -----                           |               |
| 114                            | 276                  | 6687                | 497                    |  |                  |                  |               | * 497        | 497                           | -----                           |               |
| 114                            | 277                  | 3328                | 256                    |  |                  |                  |               | * 256        | 256                           | -----                           |               |
| 114                            | 278                  | 1                   | 321                    |  |                  |                  |               | * 321        | 321                           | -----                           |               |
| 114                            | 279                  | 1                   | 112                    |  |                  |                  |               | * 112        | 112                           | -----                           |               |
| 114                            | 280                  | 3328                | 56                     |  |                  |                  |               | * 56         | 56                            | -----                           |               |
| 114                            | 281                  | 3328                | 56                     |  |                  |                  |               | * 56         | 56                            | -----                           |               |
| 114                            | 282                  | 3328                | 216                    |  |                  |                  |               | * 88         | 88                            | * 128                           |               |
| 114                            | 283                  | 3328                | 102                    |  |                  |                  |               | * 32         | 32                            | * 70                            |               |
| 114                            | 297                  | 3328                | 321                    |  |                  |                  |               | * 209        | 209                           | * 112                           |               |
| 114                            | 298                  | 3328                | 353                    |  |                  |                  |               | * 209        | 209                           | * 144                           |               |
| 114                            | 383                  | 6687                | 1.015                  | (b) 1.015                                |                  |                  |               |              | 1.015                         | -----                           |               |
| 114                            | 384                  | 6687                | 735                    | (b) 712                                  | 23               |                  |               |              | 735                           | -----                           |               |
| 114                            | 385                  | 6687                | 65                     | (b) 65                                   |                  |                  |               |              | 65                            | -----                           |               |
| 114                            | 422                  | 40666               | 1.820                  |  |                  |                  |               | 1.820        | 1.820                         | -----                           |               |
| 114                            | 5000                 | -----               | **                     |  |                  |                  |               |              |                               | -----                           |               |
| RICOMPRESA NELLA PARTICELLA 67 |                      |                     |                        |  |                  |                  |               |              |                               |                                 |               |
| 115                            | 125                  | 42488               | 22.450                 |  |                  |                  |               |              |                               | -----                           |               |
| 115                            | 147                  | 29769               | 5.490                  |  |                  |                  |               | 11699        | 11.699                        | 10.751                          |               |
| 115                            | 150                  | 29769               | 7.640                  |  |                  |                  |               | 4.570        | 4.570                         | 920                             |               |
| 115                            | 369                  | 18012               | 5.240                  |  |                  |                  |               | 7.640        | 7.640                         | -----                           |               |
| 115                            | 647                  | 42488               | 6.890                  | (e) 3.674                                |                  | 198              | 1.861         | 3373         | 3.373                         | 1.867                           |               |
| 115                            | 704                  | 42488               | 6.540                  | (e) 2.561                                |                  | 174              | 1.275         | 1.158        | 6.890                         | -----                           |               |
|                                |                      |                     |                        |  |                  |                  |               | 2.530        | 6.540                         | -----                           |               |
| <b>TOTALI</b>                  |                      |                     | <b>275.553</b>         | <b>88.406</b>                            | <b>1.085</b>     | <b>24.754</b>    | <b>5.596</b>  | <b>1.911</b> | <b>73.794</b>                 | <b>195.548</b>                  | <b>80.007</b> |

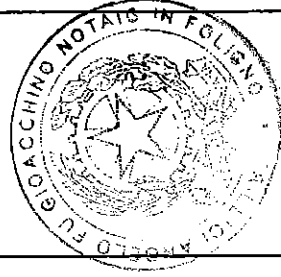
**NOTE ALLA TABELLA**

- \* VIABILITA' COMUNALE ESISTENTE
- \*\* LA SUPERFICIE IN ZONA "E" RICOMPRENDE ANCHE LA PARTICELLA 5000 CORTE DI FABBRICATO
- (a) ZONA A VOLUMETRIA DEFINITA PER UN TOTALE DI MC 114.838
- (b) VOLUMETRIA ASSEGNATA COMPLESSIVAMENTE MC 91.530
- (c) VOLUMETRIA ASSEGNATA COMPLESSIVAMENTE MC 1.008
- (d) VOLUMETRIA ASSEGNATA COMPLESSIVAMENTE MC 8.332
- (e) VOLUMETRIA ASSEGNATA COMPLESSIVAMENTE MC 13.968

# TABELLA C

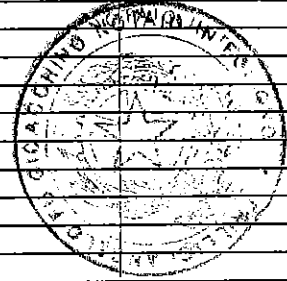
## PREVISIONI URBANISTICHE DETERMINAZIONE ANALITICA CONSISTENZE TOTALI

| ZONA OMOGENEA | COMPUTO ANALITICO DELLE SUPERFICI MEDIANTE SCOMPOSIZIONE IN FIGURE ELEMENTARI | LA SUPERFICIE TERRITORIALE E' DEFINITA DALLA TABELLA E  | ZONA A VOLUMETRIA DEFINITA | SUPERFICIE TOTALE | VOLUME AMMESSO |
|---------------|---|---|----------------------------|-------------------|----------------|
| C - 7         |   |   |                            | 88.406            | 114.838        |
| PARCH.        | P1  | $99.19 \times (24.16 + 24.94) / 2 =$  | MQ 2.435,11                |                   |                |
|               | P2  | $62.86 \times (23.71 + 23.90) / 2 =$  | MQ 1.496,38                |                   |                |
|               | P3  | $29.09 \times 11.14 / 2 + 56.72 \times 26.37 / 2 \times 51.67 \times 30.99 / 2 - 48.42 \times 1.89 / 2 =$   | MQ 1.664,75                | 5.596             | ---            |
| PUBBL.        | V1  | $286.60 \times (25.63 + 28.04) / 2 =$   | MQ 7.744,58                |                   |                |
|               | V2  | $83.13 \times 43.79 / 2 + 83.17 \times 62.38 / 2 + 70.21 \times 28.76 / 2 =$  | MQ 5.423,82                |                   |                |
|               | V3  | $125.04 \times (3.99 + 3.99) / 2 + 70.48 \times (17.83 + 24.94) / 2 + 57.98 \times 28.06 / 2 + 63.33 \times 18.12 / 2 =$  | MQ 3.393,35                |                   |                |
| VERDE         | V4  | $10.40 \times 3.69 / 2 + 12.30 \times 4.00 / 2 + 45.85 \times 4.33 / 2 + 48.42 \times 3.41 / 2 + 5.48 \times 3.35 / 2 + 54.16 \times 2.39 / 2 + 75.48 \times 5.62 / 2 + 47.42 \times 4.00 / 2 + 20.39 \times 3.86 / 2 + 67.59 \times 34.98 / 2 + 75.48 \times 53.60 / 23 + 85.00 \times 30.58 / 2 + 42.28 \times 21.86 / 2 =$ | MQ 5.811,90                |                   |                |
|               | V5  | $43.00 \times 30.00 =$  | MQ 1.290,00                |                   |                |
|               | V6  | $43.00 \times 30.00 =$  | MQ 1.290,00                | 24.754            | ---            |
| VERDE PRIVATO |   | $86.19 \times (12.67 + 12.53) / 2 =$  | MQ 1.085,99                | 1.085             | ---            |



# TABELLA D

| LOTTO N. | H MAX. | VOLUME COMPLESIVO | VOLUME RESIDENZIALE | SUC/VOL COMMERCIALE | SUC/VOL DIREZ. -RES. | TIPOLOGIE |
|----------|--------|-------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------|
| 1        | 13.5   | 13.968            | 5.868               | 1.200/4.440         | 1.200/3.660          | A         |
| 2        | 7.5    | 1.200             | 1.200               |                     |                      | G         |
| 3        | 7.5    | 1.200             | 1.200               |                     |                      | G         |
| 4        | 7.5    | 1.200             | 1.200               |                     |                      | G         |
| 5        | 7.5    | 1.200             | 1.200               |                     |                      | G         |
| 6        | 7.5    | 1.200             | 1.200               |                     |                      | G         |
| 7        | 7.5    | 1.200             | 1.200               |                     |                      | G         |
| 8        | 7.5    | 1.200             | 1.200               |                     |                      | G         |
| 9        | 7.5    | 1.200             | 1.200               |                     |                      | G         |
| 10       | 7.5    | 3.180             | 3.180               |                     |                      | ESISTENTE |
| 11       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 12       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 13       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 14       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 15       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 16       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 17       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 18       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 19       | 7.5    | 900               | 900                 |                     |                      | E         |
| 20       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 21       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 22       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 23       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 24       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 25       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 26       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 27       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 28       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 29       | 7.5    | 500               | 500                 |                     |                      | E/F       |
| 30       | 7.5    | 500               | 500                 |                     |                      | E/F       |
| 31       | 7.5    | 500               | 500                 |                     |                      | E/F       |
| 32       | 7.5    | 500               | 500                 |                     |                      | E/F       |
| 33       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 34       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 35       | 7.5    | 500               | 500                 |                     |                      | E/F       |
| 36       | 7.5    | 500               | 500                 |                     |                      | E/F       |
| 37       | 7.5    | 500               | 500                 |                     |                      | E/F       |
| 38       | 7.5    | 500               | 500                 |                     |                      | E/F       |
| 39       | 7.5    | 1.000             | 1.000               |                     |                      | E         |
| 40       | 13.5   | 12.000            | -                   | 1.500/5.550         | 2.100/6.450          | B         |
| 41       | 12.5   | 4.300             | 4.300               |                     |                      | C         |
| 42       | 12.5   | 3.500             | 3.500               |                     |                      | D         |
| 43       | 12.5   | 3.500             | 3.500               |                     |                      | D         |
| 44       | 12.5   | 4.300             | 4.300               |                     |                      | C         |
| 45       | 12.5   | 3.500             | 3.500               |                     |                      | D         |
| 46       | 12.5   | 3.500             | 3.500               |                     |                      | D         |
| 47       | 12.5   | 4.300             | 4.300               |                     |                      | C         |
| 48       | 12.5   | 3.500             | 3.500               |                     |                      | D         |
| 49       | 12.5   | 3.500             | 3.500               |                     |                      | D         |
| 50       | 12.5   | 4.300             | 4.300               |                     |                      | C         |
| 51       | 7.5    | 1.100             | 1.100               |                     |                      | E         |
| 52       | 7.5    | 1.150             | 1.150               |                     |                      | E         |
| 53       | 7.5    | 1.100             | 1.100               |                     |                      | E         |
| 54       | 7.5    | 1.100             | 1.100               |                     |                      | E         |
| 55       | 10.5   | 2.780             | 2.780               |                     |                      | E/H       |
| 56       | 10.5   | 2.780             | 2.780               |                     |                      | E/H       |
| 57       | 10.5   | 2.772             | 2.772               |                     |                      | E/H       |
| 58       | 7.5    | 1.008             | 1.008               |                     |                      | E         |
| TOTALE   |        | 114.838           | 94.738              | 2.700/9.990         | 3.300/10.110         |           |



### **Accessibilità dell'area, viabilità e percorsi interni.**

La Variante prevede il mantenimento degli accessi precedentemente progettati attraverso la nuova viabilità posta a confine del P.I.P. Centro agro-alimentare, e attraverso l'accesso esistente dalla SS 316, mediante traffico canalizzato a tutta destra.

La viabilità interna al comparto è prevista della larghezza complessiva di ml 8,00 costituiti da due carreggiate della dimensione di ml 3,5 e banchine di ml 0,5, con marciapiedi della larghezza di ml 1,5 ed un sistema di piste ciclabili a collegamento della nuova viabilità a confine del P.I.P. ed a perimetrazione di uno dei sub comparti edificatori consentendo la differenziazione dei percorsi e la realizzazione di una zona esclusivamente pedonale.

Lungo la viabilità interna si sono previste fasce di verde alberato con funzione di arredo urbano ed al fine di qualificare l'insediamento.

### **Tipologie previste**

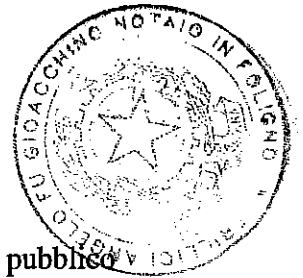
La presente Variante prevede il mantenimento di tipologie articolate che vanno dalla corte alla schiera, dagli insediamenti uni-bifamiliari a quelli in linea, con l'esclusione delle torri precedentemente previste, e l'incremento dei lotti a destinazione uni-bifamiliari.

### **Insedimenti commerciali - direzionali - residenziali**

Si è previsto il mantenimento delle destinazioni commerciali del lotto 1 prevedendo un incremento delle volumetrie unicamente finalizzato alla necessità di avere altezze utili nette dei locali di ml 3,4, prevedendo altresì di potenziare le dotazioni di servizi commerciali con un ulteriore insediamento di mq 1.600 lordi nel lotto 40, che consente di dotare il quartiere di un adeguato servizio alla residenza.

Su tali insediamenti è stato previsto il mantenimento di una quota di volumetrie a destinazione direzionale - residenziale pari a mc 9.740 inferiore alla precedente previsione di mc 14.800.

In prossimità di tali insediamenti si sono, peraltro, localizzati i parcheggi pubblici di PRG a completamento del necessario servizio di quartiere.



### **Spazi pubblici**

La Variante oltre a prevedere un lieve incremento delle aree di verde pubblico di PRG e parcheggio pubblico di PRG, pari rispettivamente a mq 24.754 e mq 5.596, reperisce come standard di zona C7 mq 7.801 di ulteriore verde pubblico e mq 14.261 di parcheggio pubblico portando complessivamente la dotazione di spazi pubblici a:

- Verde pubblico mq 32.554
- Parcheggio pubblico mq 19.858

Tale previsione, anche se inferiore al progetto precedentemente approvato, dota il comparto di una quantità aggiuntiva di verde e parcheggi pubblici rispetto allo standard dovuto, per una quantità di mq 2.306 per il verde pubblico e mq 4.768 di parcheggio pubblico, mantenendo, per tanto, un'ampia disponibilità di aree pubbliche a disposizione per la fruizione dei residenti nel limitrofo quartiere di Viale Firenze.

### **Lotti ed edificabilità**

La Variante prevede l'attivazione degli interventi edificatori per i singoli lotti determinando per ciascuno di essi il volume ammissibile, l'altezza massima, le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso, nonché gli allineamenti obbligatori degli edifici lungo le vie.

La stessa oltre a prevedere il mantenimento della volumetria massima edificabile, mantiene le volumetrie assegnate precedentemente ad ogni proprietà.

Nelle Tav 6, 7 e 8 sono indicate e definite tutte le caratteristiche insediative dell'area con le verifiche numeriche degli standard e delle volumetrie assegnate ai singoli lotti.

### **Standard**

La volumetria complessiva prevista dal P.P.E. risulta essere pari a mc 114.838 e pertanto secondo quanto disposto dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. gli standard da assolvere risultano essere i seguenti:

- Verde pubblico mq 7.197



Parcheggio pubblico:

residenziale

mq 4.737

Commerciale

mq 3.240

Direzionale/residenziale

mq 1.560

mq 9.627



Come evidenziato nel dettaglio nella tavola grafica gli standard reperiti all'interno della zona "C7" risultano essere i seguenti:

Verde pubblico mq 7.801 > 7.197 mq

Parcheggio pubblico mq 14.261 > 9.627 mq

Il P.P.E. prevede inoltre che i soggetti attuatori provvedano anche alla sistemazione delle quantità di standard di P.R.G. ricompresi nel comparto, che i proprietari delle aree sono obbligati gratuitamente a cedere secondo quanto disposto dalle norme di attuazione.

Queste quantità di standard, come illustrato nelle tavole grafiche, risultano essere:

Verde pubblico di PRG mq 24.754

Parcheggio pubblico di PRG mq 5.596

Nel complesso gli standard dovuti all'interno della zona "C7" sono ampiamente assolti ed a questi vanno aggiunti quelli di PRG che obbligatoriamente devono essere realizzati dai soggetti attuatori del P.P.E.

Le quantità totali degli spazi di verde e parcheggio pubblico risultano le seguenti:

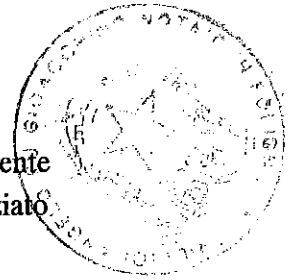
Verde pubblico  $(24.753 + 7.801) = 32.554$  mq

Parcheggio pubblico  $(14.261 + 5.596) 19.858$  mq

### **Relazione geologica**

La redazione del P.P.E. è stata preceduta da uno studio geologico ed idraulico della zona che attraverso rilievi e sondaggi ha esaminato le caratteristiche del

terreno. La relazione geologica, che costituisce parte integrante del presente P.P.E. ed a cui si rimanda per l'approfondita conoscenza, non ha evidenziato particolari problematiche per l'edificazione del comparto in oggetto.



### **Urbanizzazioni**

I soggetti attuatori degli interventi edilizi, oppure preventivamente i proprietari delle aree dovranno provvedere alla urbanizzazione del comparto. Sono previste alcune opere di interesse generale costituite dalle aree di verde e parcheggio pubblico previste dalla variante al P.R.G. e che il P.P.E. prevede di attuare. All'interno del comparto dovranno essere realizzate tutte le reti tecnologiche necessarie per il corretto assetto e funzionamento dell'area.

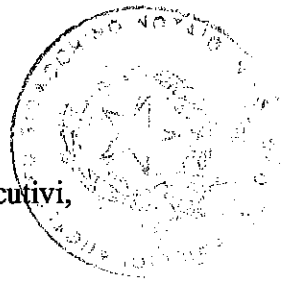
In sede di Piano Particolareggiato sono state fornite le principali indicazioni progettuali per le urbanizzazioni come: accesso dalla viabilità principale esistente, recapito finale delle acque nere e di quelle bianche, collocazione cabina ENEL ecc. Sono stati altresì indicati gli schemi funzionali delle diverse viabilità: principale, ciclabile, pedonale.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dettaglierà in ogni sua parte le indicazioni di massima.

### **Norme di attuazione**

L'attuazione delle previsioni progettuali del P.P.E. è disciplinata dalle tavole grafiche e dalle Norme di attuazione. Le Norme descrivono nel dettaglio gli interventi ammessi, gli adempimenti necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per il rilascio delle singole concessioni edilizie.

Dispongono altresì che l'attuazione degli interventi possa essere fatta direttamente dai soggetti attuatori attraverso la stipula di una convenzione urbanistica che disciplina i rapporti con l'Amministrazione Comunale. E' prevista la facoltà del Comune di intervenire per l'acquisizione ed urbanizzazione delle aree per viabilità e standard come previsto dalla Legge 1150/43 e successive modifiche ed integrazioni.



### **Piano finanziario**

La legislazione vigente impone, per i Piani Particolareggiati Esecutivi, l'obbligo della redazione del Piano Finanziario.

Nel Piano Finanziario sono quantificati gli oneri occorrenti per l'urbanizzazione del comparto oggetto del P.P.E. con particolare riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Non si prevedono oneri per l'acquisizione delle aree destinate a viabilità e/o standard in quanto le stesse devono essere cedute gratuitamente al Comune in quanto l'Ente pubblico interviene in sostituzione dei privati, in loro supplenza senza però procedere all'acquisizione delle aree edificabili.

La approvazione del P.P.E., non esistendo il diretto obbligo del Comune all'attuazione del comparto, che resta a carico dei proprietari e/o soggetti attuatori, non comporta obbligatoriamente un impegno finanziario del Comune. Tale impegno sarà previsto nel caso il Comune decida di intervenire direttamente nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### **Piano particellare di esproprio**

Il piano particellare di esproprio individua le aree pubbliche: viabilità, verde e parcheggio, che i soggetti attuatori devono urbanizzare e cedere al Comune. Queste aree, nel caso il Comune intenda sostituirsi ai privati inadempienti, verranno espropriate, senza riconoscimento dell'indennità, e successivamente urbanizzate dal Comune che dovrà essere adeguatamente rimborsato delle spese sostenute.

### **Elaborati**

La presente variante al P.P.E. in variante al PRG si compone dei seguenti elaborati progettuali:

- Relazione
- Norme tecniche di attuazione
- ~~Schema convenzione per la realizzazione opere di urbanizzazione primaria~~
- Relazione geologico-idraulica
- Piano Finanziario
- Piano Particellare di Esproprio - Relazione



- Tav.1 - PRG vigente, stralcio catastale con limite del comparto di PPE vigente, previsioni urbanistiche con consistenza per singole particelle, determinazione analitica e consistenze totali scala: varia
- Tav.2 - Previsioni del PPE vigente, individuazione lotti fili fissi, max ingombro, tipologie, sezioni, volumetrie ed altezze attribuite scala1: 1000
- Tav.3 - Rilievo, piano quotato scala1: 1000
- Tav.4 - Rilievo - Sezione del terreno scala 1: 500
- Tav.5 - Progetto di variante, variante al PRG, delimitazione comparto del PPE in variante, previsioni urbanistiche con consistenza per singole particelle, determinazione analitica e consistenze totali della variante al PPE scala1: 1000
- Tav.6 - Progetto di variante, individuazione lotti, allineamenti, volumetrie, aree pubbliche, sezioni scala1: 1000
- Tav.7 - Verifica standard scala 1: 500
- Tav.8 - Schemi tipologici scala 1: 200
- Tav.9 - Reti tecnologiche - fognatura acque bianche e nere scala 1: 500
- Tav.10 - Reti tecnologiche - rete elettrica e telefonica scala 1: 500
- Tav.11 - Reti tecnologiche - pubblica illuminazione acqua - gas scala 1: 500
- Tav.12 - Reti tecnologiche - sezioni tipologiche scala 1: 50
- Tav.13 - Assetto Definitivo scala1: 1000
- Tav.14 - Piano Particellare di Esproprio Planimetria scala1: 1000
- Tav. 15- Progetto di variante – integrazioni all’assetto definitivo scala 1: 500