

COMUNE DI FOLIGNO - PG



PIANO ATTUATIVO AREA EX OSPEDALE DI S. GIOVANNI BATTISTA comparto B

COMMITTENTE:

Rappresentate da:
Ing. Luca Panizzi
Fund Manager

Arch. Gianfranco Deste
Responsabile Area Asset Management

BNL
FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.
Viale A. Fillipetti, 37
I - 20122 Milano

in nome per conto di:
FONDO UMBRIA - comparto 'MONTELUCE'

BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.

(data/...../.....)

PROJECT MANAGER E DEVELOPMENT ADVISOR:

EUROPA RISORSE S.r.l.
Piazzale Lugano, 19
I - 20158 Milano



— ATTI ESAMINATI —

PROGETTISTI:



Det. Dir. n. 1040 del 16/02/2009



(timbro e firma)

s.b.arch.

bargone architetti associati

11, Via Ovidio
06034 FOLIGNO (PG)
Phone/Fax: 0742 351360/357775
info@studiobargone.it
dott. arch. **FEDERICO BARGONE**
dott. arch. **FRANCESCO BARTOLUCCI**



(timbro e firma)

Studio Cannavicci

40, Via San Giovanni dell'acqua
06034 FOLIGNO (PG)
Phone/Fax: 0742 359119/357850
gmcarck@libero.it
dott. arch. **GIAN MARCO CANNAVICCI**



(timbro e firma)

Studio Tonti

04, Via Asiago
06034 FOLIGNO (PG)
Phone/Fax: 0742 20351
maurizio.tonti@tiscali.it
dott. arch. **MAURIZIO TONTI**

CONSULENTI:

agronomia
dott. **PIETRO STEFANETTI**
FOLIGNO

topografia
geom. **SAMUELE MORETTI**
PERUGIA

geologia
dott. geol. **MARIO CERQUEGLINI**
BEVAGNA

infrastrutture
dott. ing. **STEFANO INNOCENZI**
FOLIGNO

OGGETTO:
PROGETTO

DATA:
GIUGNO 2007

DIS N.:

AII. H/B

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.
N. 38 del 24.04.2008

NOTE:

REV:

INDICE

Premessa	pag 1
Notizie storiche del complesso	pag 2
Inquadramento territoriale e urbanistico	pag 2
Disciplina urbanistica in vigore	pag 3
Vincoli presenti nell'area	pag 6
Contenuti del Piano Attuativo e indicazioni per il progetto definitivo	pag 6
Indicazioni per il progetto di recupero degli edifici B4 e B5	pag 14
Allineamenti e prescrizioni per il progetto definitivo dei nuovi edifici	pag 14
Interventi inerenti il risparmio energetico	pag 17
Aree esterne ai fabbricati	pag 17
Opere di urbanizzazione primaria	pag 18
Verifiche urbanistiche	pag 23
Allegato A <i>Classificazione edifici ai sensi della D.G.R. n.420/2007</i>	pag 26
Allegato B <i>Documentazione fotografica degli elementi costruttivi, architettonici e decorativi ai sensi della D.G.R. n.420/2007</i>	pag 28

Premessa

La presente relazione tecnica è relativa ai Piani Attuativi del comparto 5 "Ospedale S. Giovanni Battista" del PRG Centro Storico di Foligno che divide l'area in due sub-comparti A e B.

I Piani Attuativi di iniziativa privata sono promossi da Fondo Umbria – Comparto Monteluca che ha rilevato l'intera area dell'ex Ospedale con atto pubblico n. 11925 / raccolta 3559 pubblicato il 12.12.2006 e costituita dalle seguenti proprietà:

Catasto Terreni:

- foglio 156, particella 141, cat. E.U.;
- foglio 156, particella 138, cat. E.U.;
- foglio 156, particella 152, cat. E.U..

Dette particelle figurano ancora censite in Catasto Terreni per mancato allineamento con il Nuovo Catasto Urbano.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- foglio 201, particella 331, cat. B/2 - mq 19.754, Via dell'Ospedale n. 2, piani T,1,2,3;
- foglio 201, particella 139, cat. B/2, Via dell'Ospedale, piano S1-T;
- foglio 201, particella 152, sub. 6, cat. C/1 - mq. 240, Via dell'Ospedale n. 3, piano S1-T;
- foglio 201, particella 152, sub. 7, cat. B/2 - mq. 1437 - Via dell'Ospedale n. 3, piani S1,T,1,2.

Di queste particelle ricadono nel sub-Comparto B le seguenti:

Catasto Terreni:

- foglio 156, particella 141 (parte);
- foglio 156, particella 138, cat. E.U.;
- foglio 156, particella 152, cat. E.U.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- foglio 201, particella 331, Via dell'Ospedale n. 2, piani T,1,2,3 (parte);
- foglio 201, particella 139, cat. B/2, Via dell'Ospedale, piano S1-T;
- foglio 201, particella 152, sub. 6, cat. C/1 - mq. 240, Via dell'Ospedale n. 3, piano S1-T;
- foglio 201, particella 152, sub. 7, cat. B/2 - mq. 1437 - Via dell'Ospedale n. 3, piani S1,T,1,2

così come individuato nell'Allegato F del presente Piano; le particelle e/o parti restanti fanno parte del sub-Comparto A.

La proprietà ha incaricato della redazione dei due Piani Attuativi, uno relativo al Comparto A e l'altro al Comparto B, lo studio Bargone Architetti Associati, lo studio Cannaviccì e lo studio Tonti di Foligno i quali hanno costituito un Raggruppamento Temporaneo di Professionisti denominato Gruppo 3H.

I due Piani Attuativi nascono da un unico progetto complessivo ma, come previsto nella Variante al PRG del Centro Storico approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/11/2006 con atto n.123, possono essere attuati anche separatamente.

La presente relazione riguarda in particolare il sub comparto B definito dagli edifici dell'ex Ospedale che nel tempo sono stati costruiti per ampliare il nucleo originario risalente al 1845 (che costituisce il sub-comparto A) e che attualmente costituiscono con questo la particella 331 del NCEU, oltre a due edifici lungo Via dell'Ospedale, la palazzina liberty (part. 139) e la palazzina che attualmente accoglie la Farmacia con gli uffici della Direzione Sanitaria (part. 152).

Notizie storiche del complesso

Per le notizie storiche riguardanti l'area oggetto del presente Piano Attuativo fare riferimento alla Relazione Storica (Allegato A).

Inquadramento territoriale e urbanistico

L'area in oggetto rientra nella perimetrazione B definita dai Piani Integrati di Recupero (PIR) del Centro Storico di Foligno, perimetrata dal fiume Topino, da Via Bolletta, da via Garibaldi, da Piazza della Repubblica e da Via XX Settembre.

E' raggiungibile con mezzi di trasporto su ruote da fuori città percorrendo la viabilità che dal ponte di Porta Firenze si ricongiunge con via Gentile da Foligno, oppure dalla Piazza centrale attraverso via Pulignani che converge anch'essa su via Gentile da Foligno. Pedonalmente o con piccoli mezzi (biciclette e motocicli) essa è raggiungibile anche da altre strade o vicoli disposti trasversalmente alla via che costeggia il Fiume

(Via Bolletta), la sua parallela (Via delle Puelle) ed altri percorsi (via dei Mulini e la stessa via Gentile da Foligno – nel senso opposto) che la collegano con via Garibaldi e via IV Novembre (circonvallazione).

In tale area sono presenti edifici di notevole importanza per la città intera: oltre all'area dell'ex Ospedale sono infatti presenti il complesso Cattedrale di S. Feliciano – Palazzo delle Canoniche, il Palazzo Vescovile, la Chiesa della Nunziatella, la Chiesa di S. Giacomo, la Chiesa di S. Salvatore, il Convento di S. Lucia, la Chiesa della SS. Annunziata, l'ex Chiesa del Suffragio oltre ad edifici gentilizi come palazzo Varini, palazzo Pierantoni e altri.

Il tessuto edilizio storico è completato da strutture prettamente residenziali costituite da aggregazioni di edifici a schiera ed edifici a corte; vi è inoltre la presenza di edifici realizzati nel XX secolo in via Corso Nuovo e via dei Molini.

Il tessuto economico può essere identificato in una realtà caratterizzata da piccoli esercizi commerciali ubicati lungo gli assi viari principali (Via Garibaldi, Via XX Settembre, Largo Volontari del Sangue); dopo il trasferimento dell'Ospedale nella nuova struttura di Viale Arcamone, si è rilevato un rapido e notevole calo della mole di lavoro degli esercizi che gravitano nei dintorni dell'area oggetto del presente Piano Attuativo. Nell'area sono presenti inoltre degli uffici, in gran parte privati e delle scuole.

L'impianto viario è caratterizzato da piazze (Piazza della Repubblica, Piazza Matteotti, Piazza del Vescovado, Largo Volontari del Sangue, Piazza Garibaldi, Piazza San Giacomo, da alcuni assi viari principali (Via XX Settembre, Via Corso Nuovo, Via Gentile da Foligno, Via Garibaldi, Via Bolletta) e da un reticolo di piccole vie e vicoli che costituiscono il tessuto dei nuclei più antichi a carattere residenziale.

Disciplina urbanistica in vigore

L'area interessata dal Piano Attuativo è assoggettata al Nuovo Piano Regolatore Generale - Centro Storico (Approvazione regionale con Determinazione Dirigenziale 5 marzo 1999, n. 1409) ed in particolare è normato dalla Variante al PRG del Centro Storico approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/11/2006 con atto n.123 riguardante l'area in oggetto.

In tale variante sono indicati i volumi e le destinazioni d'uso ammesse nel sub-Comparto B, come da schema seguente:

Volume massimo: 31.610,09 mc così distinto:

- Commerciale (max. 10% del volume);
- Direzionale (max. 45% del volume);
- Residenziale convenzionato (min. 10% del volume)
- Residenziale privata (min. 15% del volume);
- Attività alberghiera (max. 30% del volume);
- Autorimessa.

Il volume dello stato attuale del sub-comparto B è di 50.027,05 mc, come si evince dallo schema seguente e dalle tav. SA/B_1, SA/B_2 e SA/B_3:

- Area B1	7.664,31 mc
- Area B2	23.817,05 mc
- Edificio B3	5.894,55 mc
- Edificio B4	1.422,34 mc
- Area B5	11.228,79 mc

Il volume del sub-comparto B di progetto è invece:

Edificio B1-B2	18.667,73 mc
Edificio B3	4.310,05 mc
Edificio B4	1.422,34 mc
Edificio B5	7.211,88 mc
TOTALE	31.610,00 mc

Volumi in demolizione: 50.027,05 mc - 31.610,00 mc = 18.417,05 mc pari al 36% del volume dello stato attuale.

Nella variante è inoltre indicata la massima superficie coperta di progetto pari a mq 3.024,62;

tale limite è rispettato dal presente Piano Attuativo:

Edificio B1-B2	1.769,87 mq
Edificio B3	450,00 mq
Edificio B4	278,95 mq
Edificio B5	559,06 mq
TOTALE	3.024,62 mq

Il Piano Attuativo è stato redatto in conformità alla Variante di cui sopra e delle prescrizioni del Piano Regolatore del Centro Storico e in osservanza della L.R. 31/1997, della L.R. 27/2000, della L.R. 11/2005, della normativa adottata con Atto di Consiglio

Comunale n.80 del 17/07/2006, della Variante al Regolamento Edilizio approvato con Atto del Consiglio Comunale n.4 del 18/01/2007 e della D.G.R. n.420 del 19/03/2007.

Ai fini della classificazione degli edifici ai sensi della D.G.R. n.420/2007 si ritiene non rilevante il criterio della passata destinazione comune come struttura ospedaliera ma si crede più opportuno andare ad analizzare i singoli corpi di fabbrica e le loro caratteristiche.

Nell'area in questione coesistono infatti più edifici realizzati in epoche successive e con valenze tra loro differenti, con porzioni realizzate dal secondo dopoguerra in poi e che possiamo classificare come *Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali* e che saranno oggetto di demolizione, così come indicato anche dalla scheda di Variante al PRG del Centro Storico, e due edifici con delle valenze architettoniche di pregio che saranno invece mantenuti e riqualificati, sempre coerentemente con la Scheda di cui sopra.

Trattasi in particolare della Palazzina Liberty (edificio B4) e dell'ex Istituto di Cura (edificio B5) che rientrano ambedue nell'*Edilizia speciale, monumentale o atipica*, anche se a titolo diverso. Il primo infatti rappresenta un esempio quasi unico di edificio Liberty in pieno Centro Storico in quanto gli altri edifici costruiti in questo stile e in quegli anni si trovano o ai margini del Centro (zona della Stazione Ferroviaria) o al di fuori (zona Viale Firenze, per esempio); il secondo, seppur non possiede particolari elementi di pregio, rappresenta un esempio atipico per tipologia da ritrovare all'interno del Centro Storico. Inoltre in ambedue i casi è comunque impossibile inserire questi edifici all'interno delle altre categorie previste dalla D.G.R. n.420/2007.

E' opportuno anche precisare che il Piano Regolatore del Centro Storico non ha classificato questi edifici, rimandando alla Scheda dell'area in oggetto in cui si evidenziano gli immobili da mantenere e quelli che è possibile demolire. Gli approfondimenti e l'indagine svolta con questo Piano Attuativo confermano quanto previsto dal PRG.

La classificazione di cui sopra è graficamente rappresentata nell'allegato A della presente Relazione.

Gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi che caratterizzano questi ultimi due organismi edilizi possono essere, ai sensi dell'art. 6 della D.G.R. di cui sopra, così considerati:

Elementi qualificanti comunemente ripetibili le formelle in ceramica decorata e i fregi in stucco o cemento stampato della Palazzina Liberty (foto 1 e 2)

*Alterazioni pregiudizievoli la sopraelevazione di parte dell'edificio B5 (foto 3);
Elementi secondari non qualificanti tutti gli altri.*

Vincoli presenti nell'area

L'area dell'Ex-Ospedale ricadente nel sub-comparto B non è vincolata ai sensi della L. 1089/39.

L'area in oggetto ricade invece all'interno della fascia fluviale di tipo A nelle mappe di pericolosità e rischio idraulico del bacino del fiume Topino e torrente Marroggia la cui normativa transitoria è stata adottata con Atto di Consiglio Comunale n.80 del 17/07/2006.

Contenuti del Piano Attuativo e indicazioni per il progetto definitivo

1. Il P.A./B, è stato redatto, conformemente a quanto previsto dalla L.R. n.11/2005 e dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, utilizzando la seguente codifica degli elaborati:

SA	Stato attuale
P	Progetto di piano attuativo
SA-OU	Stato attuale opere di urbanizzazione primaria
P-OU	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria

Così come previsto dalla normativa sopra richiamata il P.A./B è costituito dai seguenti elaborati:

PARTE GENERALE (sub-Comparto A e sub-Comparto B)

EI. SA_1	P.R.G. vigente	Rapp. 1:500/1:1000
EI. SA_2	Carta Tecnica Regionale Planimetria catastale Comune di Foligno, N.C.T. Foglio 156	Rapp. 1:500/1:1000
EI. SA_3	Planimetria Generale con destinazioni d'uso piani terra	Rapp. 1/500
EI. SA_4	Planimetria Topografica	Rapp. 1/500

El. SA_5	Profili stato attuale	Rapp. 1/500
El. SA-OU_1	Stato attuale infrastrutture: Rete Fognature Nere, Rete Fognature Bianche	Rapp. 1/500
El. SA-OU_2	Stato attuale infrastrutture: Rete Acquedotto, Rete Gas Metano	Rapp. 1/500
El. SA-OU_3	Stato attuale infrastrutture: Rete Energia Elettrica, Rete Telefonica, Rete Cablaggio	Rapp. 1/500
El. P_1	Idea Progettuale non prescrittiva	
El. P_2	Individuazione delle categorie di intervento edilizio	Rapp. 1/500
El. P_3	Planimetria generale quotata individuazione e perimetrazione comparti Distacchi dai confini, distanze edifici	Rapp. 1/500

Allegato A

Relazione Storica

Allegato B

Documentazione Fotografica

Allegato C

Analisi Agroforestale Stato Attuale

Allegato D

Relazione Geologica, idrogeologica, Microzonazione Sismica

Allegato F

Elenco particellare

Schema frazionamento

Allegato G

Visure Catastali

Allegato H

Analisi Agroforestale di progetto

COMPARTO B

EI. SA/B_1	Calcolo volumi edifici aree B1 e B3	Rapp.:1:200
EI. SA/B_2	Calcolo volumi edificio area B2	Rapp.:1:200
EI. SA/B_3	Calcolo volumi edifici aree B4 e B5	Rapp.:1:200
EI. P/B_1	Planimetria generale quotata piano terra, individuazione e perimetrazione lotti Sez. altimetriche singoli edifici/Lotti con relative tabelle illustrative, potenzialità insediative, altezze max, destinazioni d'uso, calcolo volumi	Rapp. 1:500
EI. P/B_2	Piante tipologie edilizie non prescrittive Profili regolatori quotati dell'intervento e degli edifici, con indicazioni destinazioni d'uso	Rapp. 1:500
EI. P/B_3	Planimetria generale con individuazione del regime delle proprietà e di uso degli spazi esterni	Rapp. 1:500
EI. P/B_4	Planimetria generale quotata piano terra arredo edilizio ed urbano, punti raccolta rifiuti, viabilità veicolare e pedonale (marciapiedi e rampe), accessi carrabili, verde pubblico e tipologia nuove alberature, parcheggi	Rapp. 1:500
EI. P/B_5	Stato attuale e progetto edifici B4 e B5	Rapp. 1:200
EI. P/B-OU_1	Progetto infrastrutture: Rete Fognature Acque Nere Rete Fognature Acque Bianche	Rapp. 1/500
EI. P/B-OU_2	Progetto infrastrutture:	

	Rete Illuminazione Pubblica	
	Rete Acquedottistica	
	Rete Gas Metano	Rapp. 1/500
EI. P/B-OU _3	Progetto infrastrutture:	
	Rete Energia Elettrica	
	Rete Telefonica	
	<i>Rete Cablaggio</i>	Rapp. 1/500

Allegato G/B

Computo metrico estimativo preliminare suddiviso per categorie di opere di urbanizzazione;

Allegato H/B

Relazione tecnica Illustrativa

Allegato I/B

Tabella dimostrativa rispetto Standards Urbanistici

Calcoli analitici per la quantificazione e per il soddisfacimento;

Allegato L/B

N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione

Allegato M/B

Dichiarazione congiunta Progettisti attestante la conformità delle previsioni dei Piani Attuativi al P.R.G., al Regolamento Edilizio Comunale, alla Pianificazione comunale di settore, nonché il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie, di quelle previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il contenimento dei consumi energetici.

Allegato N/B

Proposta di Atto d'obbligo o Convenzione

Allegato O/B

Relazione Idraulica (art. 71 sexies comma 3 Variante n°4 alle N.T.A. Comune di Foligno)

Il progetto è stato concepito con la volontà di riqualificare tutto questo ambito urbano in disuso ed attualmente in via di degrado a causa del mancato utilizzo, nel rispetto dei vincoli urbanistici esistenti e nell'ottica di una rinnovata integrazione degli

spazi con tutto il centro storico di Foligno, di cui questo ambito urbano fa parte, e seguendo le indicazioni della D.G.R. n.420/2007 e la conseguente classificazione degli edifici e degli elementi costitutivi già trattata nella sezione *Disciplina urbanistica in vigore* della presente Relazione.

Per ottenere lo scopo preposto il nuovo disegno urbanistico divide l'area d'intervento in 4 lotti (Lotto B1-B2, Lotto B3, Lotto B4 e Lotto B5) con 5 edifici, di cui due da recuperare (edificio B4 e B5) e tre di nuova edificazione (edifici B1, B2 e B3) con valenze e funzioni differenti ed analizzate e esplicitate in seguito.

Le principali scelte architettonico-compositive effettuate per raggiungere lo scopo possono così essere riassunte:

- a) La demolizione degli edifici di scarso valore architettonico ed il mantenimento di quelli più significativi;
- b) L'architettura;
- c) Le piazze e gli spazi aperti;
- d) I parcheggi.

Andiamo a sviluppare in maniera più descrittiva i singoli punti :

a) - La demolizione degli edifici degradati e il mantenimento degli edifici storici

Conformemente alle previsioni di PRG, è prevista la demolizione degli edifici che attualmente si trovano in uno stato di abbandono e degrado e che dequalificano l'area oggetto dell'intervento.

Saranno pertanto demoliti tutti i fabbricati ad eccezione di quelli storicamente e architettonicamente più significativi; saranno altresì smantellati tutti gli impianti esistenti e le opere accessorie ad essi connesse che occupano anche parte degli spazi verdi interni al complesso dell'ex Ospedale.

I fabbricati di cui non è prevista la demolizione, ad eccezione delle superfetazioni e quanto previsto nella variante al PRG, sono i seguenti.

- la palazzina liberty (edificio B4);
- l'ex Istituto di Cura risalente agli anni '50 (edificio B5).

In conseguenza della classificazione già trattata nella sezione *Disciplina urbanistica in vigore* della presente Relazione, gli interventi previsti ai sensi dell'art. 15 della D.G.R. 420/2007 sono quelli previsti per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata di cui all'art. 13 della stessa.

In particolare il Piano prevede:

Palazzina liberty (edificio B4)

Sono previsti interventi minimi e non significativi volti alla sistemazione dello stato attuale, con opere interne da relazionarsi alla destinazione d'uso futura (Direzionale). Per quanto attiene gli elementi classificati nella Relazione tecnica del Piano come *Elementi qualificanti comunemente ripetibili* sono consentiti solo *Interventi meramente conservativi e Interventi di restituzione* così come descritti all'art. 10 della D.G.R. di cui sopra.

Ex Istituto di Cura (edificio B5)

Per l'edificio risalente agli anni '50, posto al fianco della "Croce Storica" lungo Via dell'Ospedale, si prevede un intervento che persegue l'obiettivo di raggiungere una sua completa riqualificazione operando demolizioni parziali dei collegamenti alle altre strutture le quali permettono l'ottenimento di una completa autonomia dello stesso, "isolandolo" cioè dal resto dei fabbricati che attualmente ne confondono l'aspetto.

La situazione edilizia attuale, infatti, compromette la percezione dell'impianto simmetrico della palazzina che, con questo intervento, si vuole restituire alla tipologia compositiva originaria. Generando una nuova gerarchia di valori urbani, calibrata sulla chiara identità dei pieni composti dagli edifici (in base al loro specifico linguaggio che ne esprime l'epoca) e dei vuoti (realizzando percorsi di penetrazione), si restituisce all'edificio un'autonoma identità architettonica ponendolo al centro dei due passaggi laterali che fungono da ingresso verso la piazza interna.

Non sono stati individuati elementi architettonici o decorativi di particolare pregio che possano essere classificati ai sensi della D.G.R. 420/2007 e del Repertorio ad essa allegato.

b) - L'architettura

I nuovi edifici previsti dal progetto, pur differenti per destinazioni, seguiranno delle linee guida per uniformare il carattere dell'intervento e ampliare ancora di più la scala urbana dello stesso.

Anche per questo motivo negli edifici B2 e B3 saranno presenti al piano terra dei passaggi coperti creati con l'arretramento del filo degli edifici rispetto ai livelli superiori in modo da garantire una fascia di rispetto importante per le attività commerciali che si

affacciano su Largo Volontari del Sangue (edificio B3) e su Via Gentile da Foligno e sulla piazza interna (edificio B2). In questo modo si vuole rendere quest'ultimo permeabile sia visivamente che fisicamente ai pedoni che da Via Gentile da Foligno potranno così raggiungere lo spazio interno a carattere pubblico.

Nell'edificio B1 in cui invece sono presenti residenze anche al piano terra vi sarà una fascia di verde che garantirà la necessaria privacy alle abitazioni di tale livello.

Ai livelli superiori i fronti che si affacciano su Via Gentile da Foligno saranno piuttosto compatti, scavati da logge, principalmente all'ultimo livello e/o balconi, mentre si apriranno con un susseguirsi ritmico di logge e terrazzi verso le due piazze interne rafforzando ulteriormente la valenza pubblica e architettonica di questi luoghi che diventeranno non spazi di risulta ma elementi fondatori sia del progetto urbanistico prima che di quello architettonico poi.

c) - Le piazze e gli spazi aperti

Nell'affrontare il progetto del presente Piano Attuativo si è partiti da un attento esame dell'area in oggetto e da valutazioni sul ruolo che la stessa potrà svolgere nel futuro della città di Foligno.

Riteniamo che per ridare vitalità a questa zona, ora piuttosto depressa dopo il trasferimento dell'Ospedale, il Piano debba prevedere ampi spazi a valenza pubblica e pedonale su cui si dovranno affacciare le nuove attività commerciali in modo da rendere questi spazi dei "luoghi urbani" in cui la gente possa ritrovarsi e riconoscersi.

Il progetto prevede quindi la creazione di due piazze con "vocazioni" diverse: la prima, quella più grande, privata ad uso pubblico, ospita le attività commerciali, generando uno spazio vitale, vero e proprio catalizzatore per la rinascita dell'intera area.

Questa piazza è concepita come uno spazio dinamico, mediante l'introduzione di una serie di percorsi pedonali che ne permettono la fruibilità e un immediato collegamento al resto della città mediante delle aperture al piano terra del fabbricato che la delimita. Parte di questo spazio verrà assegnato principalmente e non esclusivamente alle attività commerciali del piano terra per permettere loro di usufruire di uno spazio lungo l'intero arco della giornata.

La seconda piazza, concepita ad uso privato, accoglie un ampio giardino di pertinenza delle residenze dell'edificio B1 con le essenze previste dalla relazione agroforestale di progetto.

Le due piazze (e le due funzioni pubblica e privata) saranno divise da uno spazio

interno che servirà come connessione tra i due edifici che vi si affacciano e come accesso carrabile all'edificio B1 e al parcheggio interrato tramite le rampe d'ingresso e di uscita qui previste; in questo spazio troveranno posto anche dei parcheggi ad uso pubblico a servizio del nuovo intervento.

Il progetto definitivo di queste aree dovrà tenere conto, tra le altre esigenze, della necessità di inserire in maniera organica le ampie griglie di areazione del parcheggio interrato.

d) - I parcheggi

Un'altra scelta di base nella redazione del presente Piano è stata quella di ridurre al minimo i parcheggi in superficie; ciò deriva sempre dalla volontà di attribuire al quartiere l'impronta di "area verde e pedonale" del centro storico evitando il più possibile il traffico carraio in superficie e valorizzando l'intervento con spazi urbani prettamente pedonali e verdi.

E' opportuno precisare che tale impostazione è stata concordata con l'Amministrazione Comunale ed è uno dei punti cardine intorno ai quali si è sviluppato il Piano Attuativo.

Questa scelta è partita anche dalla considerazione che fino ad oggi, nonostante la presenza dell'Ospedale e la quasi totale assenza di parcheggi pubblici, l'area in oggetto è riuscita comunque a vivere più che bene, valutata anche la presenza di aree predisposte a tale utilizzo ubicate nelle vicinanze (parcheggi a pagamento esistenti lungo via dell'Ospedale e via Gentile da Foligno, parcheggio pubblico ubicato lungo via Corso Nuovo e lungo via Bolletta, parcheggio ubicato presso la vicina area dell'ex Zuccherificio) e visto l'attuale basso utilizzo delle stesse, si ritengono quest'ultime idonee a sopperire alle esigenze del sub-comparto B che prevede comunque un carico di utenza ben inferiore a quello derivante dall'utilizzo dell'area come Ospedale.

Coerentemente con queste impostazioni è stata data notevole importanza ai parcheggi previsti nell'interrato, dove è stato dedicato un intero piano sotto gli edifici e le piazze di nuova costruzione, al fine di ricavare la maggiore quantità di posti auto privati possibile.

In superficie sono stati comunque reperiti più spazi di parcheggio possibili a servizio del nuovo intervento.

Indicazioni per il progetto di recupero degli edifici B4 e B5

Gli interventi dovranno essere progettati seguendo le indicazioni dell'art.15 della D.G.R. n.420/2007 e con la finalità di mantenere e salvaguardare gli elementi strutturali, architettonici, decorativi e di finitura delle porzioni originarie degli edifici compatibilmente con le necessità dettate dalle nuove funzioni.

Gli intonaci esterni dovranno essere a base di malta di calce e non dovranno mai risultare in rilievo rispetto agli elementi decorativi; gli intonaci di cemento dovranno essere rimossi.

Le tinteggiature saranno realizzate con prodotti traspiranti (tinte a calce, ai silicati o prodotti analoghi) che presentano elevate caratteristiche di resistenza ai raggi UV e di permeabilità al vapore acqueo.

L'alloggiamento degli impianti tecnologici e di eventuali nuovi collegamenti verticali dovrà tener conto della tipologia strutturale, adottando soluzioni idonee al valore architettonico dei fabbricati.

Dovranno essere eliminate tutte le barriere architettoniche che possano impedire la piena fruizione degli immobili da parte di persone con mobilità ridotta attraverso l'uso di rampe che si inseriscano in maniera armonica nel disegno generale.

Allineamenti e prescrizioni per il progetto definitivo dei nuovi edifici

Nella redazione del progetto definitivo dei nuovi edifici ci si dovrà attenere ai seguenti allineamenti e fili fissi (rappresentati nelle Tavole P/3, P/B_1 e P/B_2) e alle seguenti indicazioni a carattere prescrittivo.

Si intende per allineamento l'obbligo ad edificare il fronte dell'edificio per una lunghezza pari almeno all'80% dello stesso e per almeno un piano in posizione parallela all'allineamento stesso ma libera all'interno dell'area di massimo ingombro, vincolando quindi la direzione ma non la posizione.

Si intende invece per filo fisso l'obbligo ad edificare il fronte dell'edificio per una lunghezza pari almeno all'80% dello stesso e per almeno un piano in corrispondenza dello stesso, vincolando così la posizione oltre che la direzione.

L'altezza massima del nuovo edificato è fissata dalla già citata Variante al PRG del Centro storico relativa all'area in oggetto in 12,50 ml da riferirsi alla quota altimetrica

media del piazzale interno dell'Ospedale, stabilita a 232,50 metri s.l.m.

Poiché è necessario alzare la quota di imposta dei nuovi edifici ad una quota uguale al Tirante idrico (pari a 70 cm sopra il piano di campagna) per evitare l'allagamento dei piani terra e degli interrati (vedi Relazione Idraulica – Allegato O/B), l'altezza massima complessiva del nuovo edificato pari a 12,50 ml verrà calcolata a partire dalla quota di calpestio del piano terra dei nuovi edifici che rappresenta quindi, edificio per edificio, la quota altimetrica di riferimento così come meglio esplicitato nell'elaborato P/B_1 e negli art. 8 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato L/B). La parte sottostante la quota altimetrica di riferimento non verrà computata nel calcolo dei volumi.

Il progetto definitivo dovrà altresì tenere conto della Normativa sismica vigente al momento della presentazione dello stesso.

Edificio B1

L'edificio B1 avrà una destinazione esclusivamente Residenziale a tutti i suoi 4 livelli fuori terra ed un'altezza massima di 12,50 ml riferita alla quota altimetrica di riferimento.

La sua forma sarà libera all'interno dell'area di massimo ingombro definita in Tav. P/B_1 ma dovrà rispettare gli allineamenti e i fili fissi definiti nelle Tavole P/3, P/B_1 e P/B_2 e rispondere alle seguenti prescrizioni:

- allineamento del fronte lungo via Gentile da Foligno rispetto all'allineamento 1, dato dalla direzione del fronte dell'edificio ivi esistente, individuato con le quote presenti negli elaborati grafici;
- allineamento del fronte sullo spazio interno (di fronte al B2) rispetto all'allineamento 3 dato dalla parallela alla testata della Croce storica e distante da questa 13,50 ml;
- filo fisso 1 della testata dell'edificio all'incrocio tra via Santa Lucia e lo spazio interno corrispondente al prolungamento del fronte della testata della Croce storica.

Tali allineamenti dovranno essere rispettati da intere facciate (o parti delle stesse) del fabbricato, per almeno due piani.

Sarà possibile edificare logge e/o terrazzi a sbalzo oltre il filo fisso purchè contenuti all'interno del Lotto.

Edificio B2

L'edificio B2 avrà una destinazione mista secondo il seguente schema:

Piano Terra:

Residenziale in corrispondenza dei vani scala

Commerciale

Piani superiori:

Residenziale

L'altezza massima sarà di 12,50 ml riferita alla quota altimetrica di riferimento.

La sua forma sarà libera all'interno dell'area di massimo ingombro definita in Tav. P/B_1 ma dovrà rispettare gli allineamenti e i fili fissi definiti nelle Tavole P/3, P/B_1 e P/B_2 e rispondere alle seguenti prescrizioni:

- allineamento del fronte lungo via Gentile da Foligno rispetto all'allineamento 1, dato dalla direzione del fronte dell'edificio ivi esistente, individuato con le quote presenti nella Tav. P/B_1;
- filo fisso 2 del fronte dell'edificio lungo lo spazio interno corrispondente al prolungamento del fronte della testata della Croce storica;
- filo fisso 3 del fronte dell'edificio perpendicolare allo spazio interno corrispondente al prolungamento del lato corto dell'edificio B5;
- filo fisso 4 del fronte dell'edificio lungo via dell'Ospedale corrispondente al prolungamento del lato lungo dell'edificio B5.

Sarà possibile edificare logge e/o terrazzi a sbalzo oltre il filo fisso purchè contenuti all'interno del Lotto.

Edificio B3

L'edificio B3 avrà una destinazione mista secondo il seguente schema:

Piano Terra:

Residenziale convenzionato in corrispondenza dei vani scala

Commerciale

Piani superiori:

Residenziale convenzionato

L'altezza massima sarà di 12,50 ml riferita alla quota altimetrica di riferimento.

La sua forma sarà libera all'interno dell'area di massimo ingombro definita in Tav. P/B_1 ma dovrà rispettare gli allineamenti e i fili fissi definiti nelle Tavole P/3, P/B_1 e P/B_2 e rispondere alle seguenti prescrizioni:

- allineamento del fronte dell'edificio lungo via dell'Ospedale rispetto all'allineamento 2 corrispondente al prolungamento del lato lungo dell'edificio B4.

Sarà possibile edificare logge e/o terrazzi a sbalzo oltre il filo fisso purchè contenuti all'interno del Lotto.

Interventi inerenti il risparmio energetico

Le opere di recupero edilizio e le nuove edificazioni saranno effettuate nel rispetto delle normative relative al risparmio energetico e all'efficienza energetica degli edifici.

In relazione alla tipologia dei materiali, dei sistemi costruttivi e delle soluzioni tecniche e tecnologiche adottate sono comunque consigliati, i seguenti interventi, da realizzarsi comunque nel rispetto delle NTA del PRG del Centro Storico e del Regolamento Edilizio:

- opere per la riduzione della trasmittanza termica degli elementi opachi dell'involucro edilizio: posa in opera di materiale coibente;
- opere per la riduzione della trasmittanza termica degli elementi finestrati: sostituzione o integrazione;
- realizzazione di edifici-impianti ad alta efficienza energetica;
- installazione di sistemi schermanti esterni degli elementi finestrati o per le superfici opache gli edifici;
- utilizzo di fonti di energia rinnovabili o assimilate: impianti per il solare termico o per il solare fotovoltaico o altri.

Aree esterne ai fabbricati

Nelle scelte progettuali inerenti le aree esterne ai fabbricati e ricadenti all'interno del perimetro del sub-comparto B bisognerà tenere conto delle seguenti indicazioni progettuali:

- eventuali ringhiere di recinzione dovranno essere in ferro verniciato a smalto opaco e potranno avere un muro inferiore realizzato in muratura intonacata;
- le nuove pavimentazioni esterne devono essere risolte con materiali durevoli e antiscivolo che saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione Comunale;

- i lampioni che saranno utilizzati dovranno essere di forma moderna e lineare e, possibilmente, essere dello stesso tipo di quelli che verranno posti nelle aree esterne del sub-comparto A;
- i marciapiedi dovranno avere larghezze adeguate e presentare scivoli o rampe per permetterne l'accesso a portatori di handicap;
- dovranno essere piantumate alberi ed arbusti nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati P/B_4 e H.

Opere di urbanizzazione primaria

Il sub-comparto B è inserito in un'area con presenza di reti relative al P.I.R. ed una parte degli allacci utenza del sub comparto saranno effettuati su tali reti. Le opere di urbanizzazione primaria relative al sub-comparto B consentiranno di realizzare parte degli allacci del sub-comparto A.

Rete energia elettrica

Il sub-comparto B, in considerazione dei volumi, della destinazione d'uso e delle indicazioni della committenza, potrà essere alimentato da fornitura di energia elettrica in bassa tensione. Il fabbisogno di energia elettrica può variare in relazione tipologia di apparati o apparecchiature tecnologiche presenti nei volumi con destinazione d'uso non residenziale, una stima di massima è riportata nella seguente tabella:

Edificio	Fabbisogno energia elettrica(kW)
Edificio B1	115
Edificio B2	190
Edificio B3	80
Edificio B4	20-40
Edificio B5	80-130

Per garantire le potenze necessarie in bassa tensione, risulterà necessario individuare spazi tecnici idonei per una cabina di trasformazione media/bassa tensione gestita dall'ente fornitore del servizio. Tali spazi, indicati nelle tavole di progetto, potranno essere eventualmente ricavati in locali interrati e/o in aree anche comuni al sub comparto A. Gli allacci utenza potranno essere effettuati, in parte con derivazione da canalizzazioni relative al P.I.R. Gli allacci potranno subire variazione nella posizione e

nel numero in relazione alla tipologia distributiva degli edifici. Verranno inoltre realizzate le nuove canalizzazioni relativamente alla rete interrata in media e bassa tensione all'interno del comparto. Il progetto sarà regolato dalle norme principali di realizzazione degli impianti elettrici in media e bassa tensione e dai criteri di allacciamento alla rete dell'ente fornitore del servizio.

Rete telefonica

Il numero di utenze relative al servizio telefonico è variabile in relazione alle attività ed alla tipologia distributiva degli edifici. Una stima di massima è riportata nella seguente tabella:

Edificio	Utenze (numero)
Edificio B1	35
Edificio B2	45
Edificio B3	15
Edificio B4	1-4
Edificio B5	non chiaramente definibile

Il sub-comparto B, è inserito in un'area con presenza di reti telefoniche ridefinite dal P.I.R. che prevede per alcuni degli edifici presenti nell'area un determinato numero di allacci o terminazioni che potranno essere confermati. Nuovi allacci o terminazioni potranno essere realizzati, come indicato nelle tavole di progetto. Essi potranno subire variazione nella posizione e nel numero in relazione alla tipologia distributiva degli edifici e/o in ottica di individuazione di spazi tecnici comuni a più servizi. Verranno inoltre realizzate le nuove canalizzazioni relativamente alla rete interrata all'interno del comparto, anche in funzione del sub-comparto A. Le modalità di allaccio delle forniture, il tipo di posa delle canalizzazioni, i pozzetti, le distanze o intersezioni con altri servizi, saranno conformi alle normative vigenti ed alle specifiche dell'ente erogatore del servizio.

Illuminazione pubblica

Le opere infrastrutturali relative al servizio di illuminazione pubblica per il sub-comparto B riguardano la strada e le vie pedonali interne all'area e parte di via dell'Ospedale e di via Gentile da Foligno. In tali vie le opere realizzeranno un sistema di illuminazione in sostituzione dei corpi illuminanti attualmente installati sulla facciata di alcuni degli edifici da demolire e che costituivano l'attuale illuminazione pubblica. Le aree verdi del sub-comparto B avranno una illuminazione distinta. La tipologia dei corpi

illuminanti e dei pali di installazione sarà uniforme per l'area del sub-comparto ed idonea per garantire il corretto illuminamento dell'area e ed il rispetto dei livelli di inquinamento luminoso. Il numero dei corpi illuminanti potrà variare in relazione alla loro tipologia e a quella delle lampade. La stima di massima della potenza degli apparecchi sarà di circa 5,5 kW. Verranno inoltre realizzate le nuove canalizzazioni relativamente alla rete interrata per la linea di alimentazione del sistema di illuminazione pubblica. E' possibile prevedere un quadro di controllo o un punto di sezionamento per la rete relativa all'area del sub-comparto B. La tipologia degli apparecchi illuminazione, la posa di cavidotti o pozzetti, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

Rete cablaggio

Il progetto relativo alla rete di cablaggio del P.I.R., non prevede punti di allaccio nell'area del sub-comparto B o del sub-comparto A. Per garantire la diffusione del servizio, potranno essere realizzate nuove canalizzazioni relativamente alla rete interrata all'interno dell'area, anche ed in particolare in funzione del sub-comparto A. La posizione indicata nelle tavole di progetto. Il punto di allaccio potrà comunque essere realizzato anche in spazi tecnici comuni a più servizi ed ai sub-comaparti. La modalità di consegna del servizio, il tipo di posa delle tubazioni, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

Rete acquedottistica

Il sub-comparto B, in considerazione dei volumi, della destinazione d'uso e delle indicazioni della committenza, potrà essere alimentato da forniture acquedottistiche distinte per aree di fabbricati o per singoli fabbricati. Gli allacci utenza saranno effettuati, in maggioranza, con derivazione dalla rete relativa al P.I.R. Gli allacci potranno subire variazione nella posizione e nel numero in relazione alla tipologia distributiva degli edifici. Verranno inoltre realizzate le nuove condutture nell'area relativamente ad alcuni gruppi di utenze, in particolare quella relativa al sub-comparto A ed agli idranti. Il fabbisogno idrico potrà variare in relazione tipologia distributiva e per eventuali apparati o apparecchiature tecnologiche. Una stima di massima del fabbisogno idrico è riportata nella seguente tabella:

Edificio	Fabbisogno idrico(l/s)
Edificio B1	1.2

Edificio B2	1.6
Edificio B3	0.7
Edificio B4	0.5
Edificio B5	0.3

Sarà valutata la possibilità di realizzare sistemi di raccolta delle acque meteoriche con i quali provvedere alla gestione delle aree verdi pubbliche o private relative al sub-comparto A e al sub-comparto B. Le modalità di allaccio delle forniture, il tipo di posa delle tubazioni, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente erogatore del servizio.

Rete gas metano

Il sub-comparto B, in considerazione dei volumi, della destinazione d'uso e delle indicazioni della committenza, potrà essere alimentato da forniture gas distinte per aree di fabbricati o per singoli fabbricati. Gli allacci utenza saranno effettuati, in maggioranza, con derivazione dalla rete relativa al P.I.R. Gli allacci potranno subire variazione nella posizione, nel numero e nella dimensioni in relazione alla tipologia distributiva degli edifici e degli apparati tecnologici in essi installati.

Una stima di massima del fabbisogno di gas metano è riportata nella seguente tabella:

Edificio	Fabbisogno gas metano(mc/h)
Edificio B1	40
Edificio B2	50
Edificio B3	17
Edificio B4	20
Edificio B5	8

Nell'area verranno inoltre realizzate le nuove condutture in bassa pressione per alcuni gruppi di utenze ed una linea in media pressione relativa al sub-comparto A. La posizione di tale fornitura, potrebbe interessare il sub-comparto B in caso di individuazione di spazi tecnici e tecnologici, anche interrati, comuni al sub-comparto A. Le modalità di allaccio della fornitura, il tipo di posa delle tubazioni, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente erogatore del servizio.

Rete fognatura acque nere

Le opere relative al presente piano attuativo non modificano in modo sostanziale

le portate reflue complessive previste dal P.I.R. Le linee fognarie relative al sub-comparto B sono interessate da portate ridotte e convogliano le acque nere in parte in via dell'Ospedale ed in parte in via S. Lucia. I carichi principali, e comunque modesti, sono smaltiti principalmente mediante allacci al collettore principale presente in via Gentile da Foligno. Una stima di massima dei valori delle grandezze citate è riportata nella seguente tabella:

Edificio	Portata acque nere(l/s)
Edificio B1	0.40
Edificio B2	0.45
Edificio B3	0.20
Edificio B4	Trascurabile
Edificio B5	0.15

Gli allacci potranno subire variazione nella posizione e nel numero in relazione alla tipologia distributiva degli edifici. Le modalità di allaccio, il tipo di posa delle tubazioni, le caratteristiche dei pozzetti, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigenti ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

Rete fognatura acque bianche

Per l'area del sub-comparto B il P.I.R. prevede la realizzazione di una rete di raccolta delle acque bianche con confluenza nel canale di Molini. Per tale aspetto, le opere relative al presente piano attuativo non determinano variazioni consistenti nelle superfici di raccolta delle acque meteoriche e di conseguenza nelle portate dei collettori principali delle rete. Il progetto confermerà pertanto in parte gli allacci dei discendenti previsti. Ne prevede altri, per gli edifici di nuova realizzazione, che potranno variare in relazione alla tipologia distributiva degli stessi. Nell'area verranno inoltre realizzati due nuovi collettori per la raccolta delle acque meteoriche della strada, dei passaggi pedonali, dell'area verde e per l'allaccio di alcuni discendenti del sub-comparto A. Il sistema di raccolta prevedrà l'uso di caditoie o di soluzioni equivalenti per il convogliamento delle acque meteoriche. Le modalità di allaccio, il tipo di posa delle tubazioni e dei pozzetti, le distanze o intersezioni con altri sevizi, saranno conformi alle normative vigenti ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

Verifiche urbanistiche e standard.

Per le verifiche urbanistiche relative al calcolo dei volumi dello stato attuale si rimanda alle tav. SA/B_1, SA/B_2 e SA/B_3, per i volumi di progetto alla tav. P/B_1.

Relativamente alla verifica degli standard urbanistici si precisa quanto segue:

gli standard relativi alla Residenza, sia privata che convenzionata, all'Istruzione e alle Attrezzature di interesse comune sono stati definiti in base alla L.R. 27/2000, quelli destinati al Commerciale e Direzionale dalle NTA del PRG '97.

E' opportuno precisare che, essendo il Piano espresso in mc, in applicazione a disposizioni regionali e nazionali riferite ai valori planimetrici delle costruzioni si sono seguiti i seguenti criteri:

Edifici di progetto:

- superficie lorda = volume / 3,20 ml
- superficie lorda di calpestio = superficie lorda x 0,90 (si è stimato l'ingombro dei muri perimetrali con una percentuale del 10%)

Edifici esistenti:

- superficie lorda = superficie derivante dal rilievo
- superficie lorda di calpestio = superficie derivante dal rilievo non considerando i muri perimetrali

Verde pubblico

Il progetto prevede aree destinate a *Verde pubblico* ma tali superfici non sono sufficienti ad assolvere gli standard di legge come da schema seguente:

Standard Verde pubblico (Residenziale)	2.619,67 mq
Standard Verde pubblico (Direzionale)	602,93 mq
Standard Verde pubblico (Commerciale)	235,11 mq
sommano	3.457,71 mq

di questi, quelli relativi al Commerciale (235,11 mq) possono essere assolti dalle aree private uso pubblico (L.R. 31/1997 art 26 comma 4) così come il 50%, pari a 301,47 mq, di quelli relativi al Direzionale (L.R. 27/2000 art 61 comma 5).

Inoltre il Piano prevede aree verdi per 53,34 mq che sommati ai 536,58 mq di cui sopra arrivano a 589,92 mq

Verde pubblico assolto dal P.A./B	589,92 mq
Verde pubblico da monetizzare	2.867,79 mq

Le superfici da destinare a verde pubblico che non è possibile reperire all'interno dell'area oggetto di piano verranno monetizzate secondo i criteri in essere al momento in cui verrà approvato il presente P.A./B.

Parcheggi pubblici

Il progetto prevede aree in superficie destinate a *Parcheggio pubblico* ma tali superfici non sono sufficienti ad assolvere gli standard di legge come da schema seguente (per i calcoli analitici vedere l'All. I/B):

Standard Parcheggio pubblico	2.578,34 mq
Parcheggio pubblico previsto dal P.A./B	818,50 mq
di cui 535,50 mq su aree private uso pubblico e che assolvono parte dello standard relativo al Commerciale	
Parcheggio pubblico da monetizzare	1.759,84 mq

In questo valore è compreso anche il 50% dei parcheggi privati relativi al Direzionale previsti dalla L. 122/89, così come indicato dalla L.R. 27/2000 art 61 comma 5.

Le superfici da destinare a parcheggio pubblico che non è possibile reperire all'interno dell'area oggetto di piano verranno monetizzate secondo i criteri in essere al momento in cui verrà approvato il P.A./B.

Istruzione scuola materna e dell'obbligo.

Il progetto non prevede aree specifiche destinate ad assolvere lo standard per l'*Istruzione* e per le *Attrezzature di interesse comune* poiché si è deciso, coerentemente con le impostazioni progettuali descritte al punto *Contenuti del Piano Attuativo e indicazioni per il progetto definitivo* della presente relazione, di non sacrificare aree per tali utilizzi ma di lasciare più spazio libero possibile.

Di conseguenza le superfici necessarie verranno monetizzate secondo i criteri in essere al momento in cui verrà approvato il presente P.A./B:

Aree per Istruzione previste dal P.A./B	838,29 mq
Aree per Istruzione da monetizzare	838,29 mq

Attrezzature di interesse comune

Come sopra descritto, il progetto non prevede aree specifiche destinate ad assolvere lo standard per Attrezzature comuni, che verranno monetizzate secondo i criteri in essere al momento in cui verrà approvato il presente P.A./B:

Aree per Attrezzature comuni previste dal P.A./B	838,29 mq
Aree per Attrezzature comuni da monetizzare	838,29 mq

Verifica utilizzo area privata uso pubblico



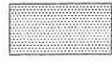



Il Piano, come sopra descritto, prevede di utilizzare l'area privata uso pubblico per assolvere alcuni standard così come riepilogato:

Standard verde e attrezzature pubbliche (Direzionale)	301,47 mq
Standard verde e attrezzature pubbliche (Commerciale)	235,11 mq
Standard parcheggio pubblico (Commerciale)	535,50 mq
Sommano	1.072,08 mq
Area privata uso pubblico	2.290,74 mq > 1.072,08 mq

ALLEGATO A

Classificazione edifici ai sensi della D.G.R. n.420/2007



-  EDILIZIA SPECIALE, MONUMENTALE O ATIPICA
-  EDILIZIA ORDINARIA TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE INTEGRA
-  EDILIZIA ORDINARIA TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE ALTERATA
-  EDILIZIA ORDINARIA RECENTE, TOTALMENTE ALTERATA O PRIVA DI CARATTERI TRADIZIONALI
-  EDILIZIA ORDINARIA RECENTE, TOTALMENTE ALTERATA O PRIVA DI CARATTERI TRADIZIONALI - relativa al Terzo Piano
-  EDILIZIA STORICO PRODUTTIVA

233.40

ALLEGATO B

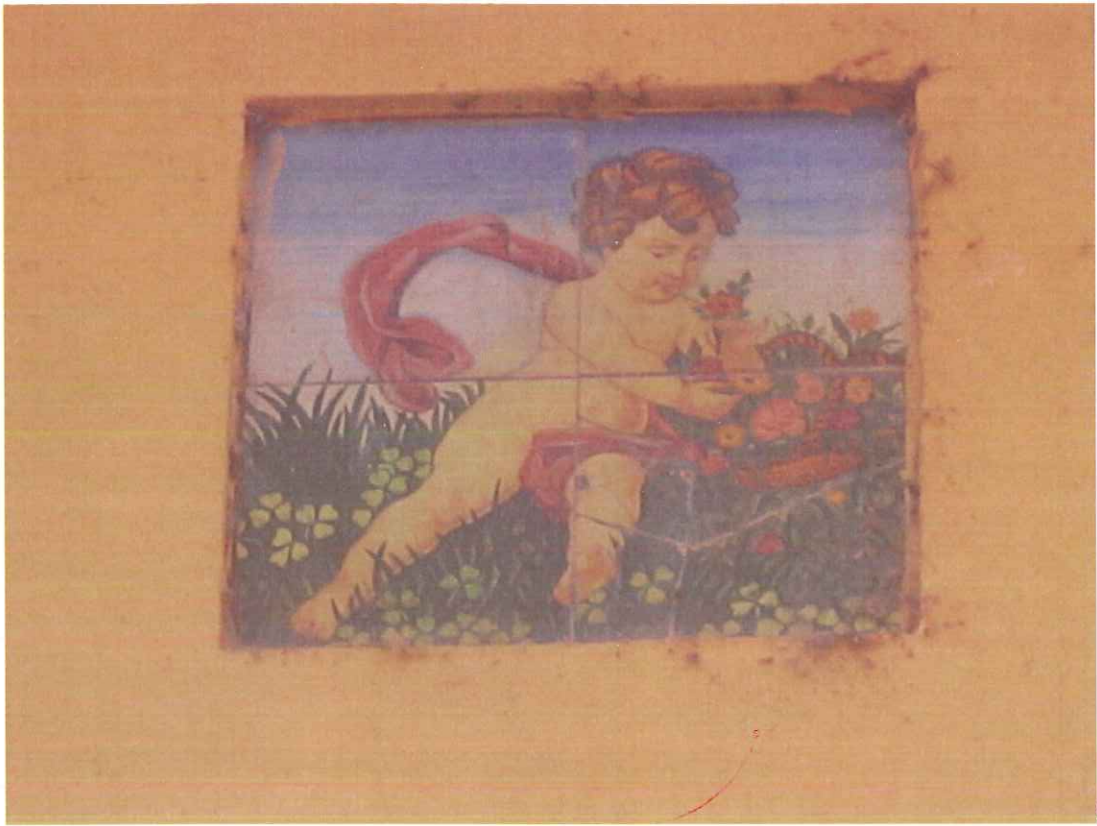
Documentazione fotografica degli elementi costruttivi, architettonici e decorativi ai sensi della D.G.R. n.420/2007



1



2



3



4