

COMUNE DI FOLIGNO

Provincia di Perugia

STRUMENTO ATTUATIVO PER LA SISTEMAZIONE DI UN'AREA
EDIFICABILE RICADENTE IN ZONA UP/PDL SITA IN FOLIGNO,
FRAZ S. PAOLO , VIA CORTA DI COLLE S. LORENZO

PROPRIETA': COOPERATIVA EDILIZIA FORTUNA 89 S.r.l.

Via Tuscolana n°522
00181 - ROMA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE N. 150
del 20 DIC. 2006

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DATA: APRILE 2003

IL PROPRIETARIO



IL PROGETTISTA



ROBERTO DELLA VEDOVA
340
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

APPROVATO CON DELIBERA C.C.
N. 150 del 20-12-06



A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il piano attuativo d'iniziativa privata interessa un'area destinata dal P.R.G. ad insediamenti di saturazione sottoposta ad intervento urbanistico preventivo ed inserita nel programma pluriennale d'attuazione - zona UP/PDL - edilizia residenziale privata .

L'area individuata al N.C.T. al foglio **121** particella **144** ha una superficie di **6.240** mq, la forma nell'insieme è regolare con esposizione sud-ovest e con pendenza media non molto accentuata.

Essa è compresa tra la strada comunale detta "Corta di Colle S. Lorenzo", l'area d'espansione C sottostante e un'area edificabile UC/MRA ormai satura lungo il confine ovest mentre lungo il confine est si riscontra un'area edificabile la cui lottizzazione è stata di recente approvata con l'accesso dal presente comparto.

La stesura del presente piano attuativo, si basa principalmente su dei punti fondamentali che di seguito vengono elencati:

1. Mantenimento per quanto possibile del sistema viario del verde e dei parcheggi precedentemente approvati in quanto sono state già realizzate parte delle opere di urbanizzazione in conformità alla Concessione n°292 del 21.05.91 (fognature acque bianche, fognatura acque nere e parte della viabilità interna).
2. Rispetto del contesto limitrofo con la disposizione di edifici di 2 e 3 piani in senso parallelo alle curve di livello con altezza notevolmente ridotta rispetto all'altezza massima ammessa dalle norme del PRG. (mt10 anziché mt12.50). A capo di tale scelta progettuale, per sfruttare al meglio la volumetria massima ammessa, è emersa la necessità di collegare tra loro i vari corpi di fabbrica.
3. Necessità di ricucire per quanto possibile le connessioni fra le varie aree edificabili attraverso l'integrazione delle aree di standard e l'organizzazione di adeguati percorsi pedonali.

L'assetto insediativo è costituito da due strutture distinte disposte sulle due aree fondiari come indicato nella tavola n°2 - (Lotto A e Lotto B).

Le costruzioni sono costituite da palazzine plurifamigliari aggregate nella parte a monte aventi la copertura pressochè parallela

alla livelletta del terreno attuale e da fabbricati unifamiliari a schiera nella parte a valle.

Il raggruppamento in nuclei residenziali serve anche per avere complessi omogenei sia nella tipologia che nella scelta dei particolari costruttivi architettonici e dei materiali di finitura esterna dei vari edifici, la cui realizzazione potrà avvenire anche in tempi diversi.

Il taglio dimensionale delle singole abitazioni, può variare in funzione delle esigenze delle utenze, nel rispetto comunque dei profili planimetrici ed altimetrici indicati negli elaborati di progetto.

Gli schemi distributivi, in questa fase, sono soltanto indicativi e i dati numerici più significativi con le verifiche delle aree di standard sono riepilogati nelle tavole allegate.

Il parcheggio pubblico, cui si accede dalla strada comunale Corta di Colle, è ampio e distribuito su due fasce laterali alla strada di lottizzazione principale da cui si diparte la viabilità interna che oltre agli edifici di tale insediamento serve anche quelli dell'attigua Lottizzazione Ansuini.

Il verde pubblico è stato individuato in corrispondenza di due aree distinte; quella principale a forma triangolare compresa fra la strada "Corta di Colle S. Lorenzo" e il parcheggio pubblico di lottizzazione e un'altra di dimensioni più contenute nella parte a valle per dare un senso compiuto all'intervento.

Tale area infatti verrà fusa al verde pubblico della Lottizzazione Betti e al verde pubblico della Lottizzazione Ansuini assicurando con il marciapiede che la fiancheggia la dovuta accessibilità pedonale.

Ai sensi dell'art.60 della L.R. 27/00 (PUT) gli standard urbanistici di verde e parcheggio ammontano a mq 2050 > 1996.80

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui se ne allegano i relativi elaborati, sono già state approvate dalla Conferenza dei Servizi alle seguenti date:

17/10/2000 documentazione inerente la illuminazione pubblica, verde pubblico e segnaletica stradale.

18/01/2001 documentazione inerente la viabilità comunale

In data 09/01/2001, l'Azienda Speciale Multiservizi ha espresso parere favorevole, per gli impianti di acqua potabile, gas metano a bassa pressione e per il sistema fognario per altro già realizzato e funzionante.

B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Attuazione del piano.

Le presenti norme si applicano esclusivamente alla U.M.I. corrispondente alla particella catastale n°144 del Foglio n°122 del Comune di Foligno e rappresenta l'area di intervento in cui deve essere garantita l'unitarietà della progettazione e dell'attuazione. La formazione di ogni nucleo residenziale all'interno dei lotti (A e B), deve ritenersi indicativa.

Art. 2 – Elaborati di piano

Tav. 1 Planimetrie generali e piano quotato

Tav. 2 Planimetrie di progetto e verifica standards urbanistici.

Tav. 3 Sezioni e profili,

Tav. 4 Servizi tecnologici: sistema fognario, fornitura acqua potabile e gas metano.

Tav. 5 Servizi tecnologici: segnaletica stradale e sistema viario.

Art. 3 – Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso dei fabbricati è esclusivamente di civile abitazione con le relative pertinenze.

Art. 4 – Distacchi dai confini.

Per i distacchi dai confini e dai fabbricati si fa riferimento alla tavola n°2 di progetto e in particolare:

La distanza minima fuori terra, dei fabbricati dai confini, è di 5,00 metri.

Per i volumi interrati, la distanza minima dai confini è pari a 1,50 metri, ad eccezione dei lati che fronteggiano le strade di lottizzazione, che sarà, di norma, 5,00 metri.

Le rampe di accesso all'autorimessa, potranno realizzarsi sino al confine, se non coperte.

La distanza del fabbricato dal confine prospiciente la strada comunale Corta di Colle non potrà essere inferiore a 5,00 metri.

La distanza minima dei fabbricati esistenti è minimo 10mt.

Art. 5– Massimo ingombro.

E' la parte di area definita all'interno del lotto escluse le distanze di norma indicate negli elaborati.

La sagoma d'ingombro dei fabbricati definite nelle planimetrie delle tav.2, sono da intendersi indicative e non prescrittive.

Esse potranno essere modificate con rientranze comunque nel rispetto dei distacchi indicati di cui all'articolo 4.

L'aggetto dei balconi non viola il massimo ingombro, e può sporgere rispetto ad esso fino ad un massimo 1,50 metri.

Art. 6– Tipologie edilizie.

Le tipologie evidenziate nell'elaborato tav.2, sono da intendersi come indicative.

Nel lotto A si realizzano tre edifici plurifamigliari collegati fra loro al terzo livello da due volumi a e le autorimesse al piano seminterrato saranno servite da due rampe di accesso.

Nel lotto B si realizzano 7 fabbricati unifamiliari a schiera (n°3+4) sempre collegati da un volume al terzo livello.

Per la tipologia A l'altezza massima è 10 mt

Per la tipologia B l'altezza massima è 8,5 mt.

Art. 7– Parametri edilizi.

L'altezza massima degli edifici sarà misurata secondo i dettami dell'art. 8 punto 1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Tutti gli edifici in progetto ricadenti nel piano dovranno rispettare le prescrizioni relative alle altezze massime, agli ingombri massimi e al volume massimo realizzabile.

I distacchi indicati sulla tavola n° 2 sono da considerarsi minimi inderogabili.

I tetti degli edifici saranno di norma con falde inclinate prevalente verso valle con perdenze non superiori al 30% e all'interno saranno consentite coperture a terrazzo.

Art. 8 Paramenti esterni.

I paramenti esterni degli edifici potranno essere realizzati con materiali facciavista di laterizio, nonché con intonaci e successivo tinteggio con i colori delle terre.

Gli infissi saranno in legno così come le persiane.

Il portone d'ingresso dell'edificio sarà in legno.

I canali di gronda e i discendenti saranno in rame.

Il manto di copertura sarà in laterizio (coppo) di colore naturale.
I parapetti dei balconi e terrazze, saranno realizzati con muretti e ringhiere in ferro.

Art. 9- Opere di urbanizzazione

Le aree a verde di uso pubblico e privato, le aree pedonali ed i parcheggi pubblici saranno progettati con soluzioni di arredo di carattere unitario.

In particolare:

- le superfici pubbliche destinate a verde dovranno essere trattate a prato, cespugli e alberature di alto fusto, utilizzando piante autoctone.
- Le aree private relative ai nuclei residenziali, potranno in parte essere lastricate.
- I progetti edilizi dovranno dettagliatamente indicare, le sistemazioni a verde, le alberature, i materiali usati per le pavimentazioni.

Le opere di urbanizzazione nel dettaglio verranno definite nel progetto esecutivo.

Art. 10- Sistemazioni esterne ai lotti.

Il progetto di recinzione dovrà interessare unitariamente ogni nucleo residenziale.

La recinzione sul fronte strada e spazi pubblici, sarà in muratura intonacata di altezza 30/40 cm, con materiali adeguati a quelli usati per la realizzazione degli edifici, con sovrastante rete metallica o ringhiera in ferro.

I disegni di dettaglio potranno essere prodotti dal lottizzante unitamente al progetto edilizio

Art. 11- Per quanto non previsto dalle presenti norme si applicheranno quelle del P.R.G. e del Regolamento edilizio Comunale vigenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n°1 – Vista dalla collina opposta



Foto n°2 – Vista dalla Corta di Colle



Foto n°3 – Vista della Corta di Colle



Foto n°4 – Accesso dalla Corte di Colle



Foto n°5 – Vista dall'interno verso valle



Foto n°6 – Vista dall'interno verso valle



Foto n°7 – Vista dall'interno verso monte



Foto n°8 – Vista dal confine ovest



Foto n°9 – Il contesto limitrofo



Foto n°10 – Il contesto limitrofo