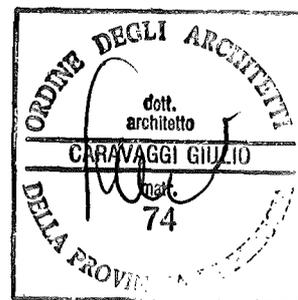


RELAZIONE

177 e.c. 3.5.88

509 e.c. 18.10.88

18.6.87



COMUNE DI FOLIGNO - P. d. R. SULL'AREA EX PASTIFICIO PAMBUFFETTI ZONA BR3 DEL P.R.G. PR.TA "PROGRAMMA IMMOBILIARE s.r.l. S.M. DEGLI ANGELI"

VARIANTE AL P.d.R. APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N'102 DEL 12-3-1985

coordinamento e progettazione
collaboratore

dott. arch. g. caravaggi
dott. arch. m. mancini

consulenza

studio cm 1 perugia
studio g 3 bastia

A - MOTIVI CHE HANNO DETERMINATO LA VARIANTE AL P.D.R.

Il piano di recupero allegato, relativo all'area dell'ex Pastificio Pambuffetti zona BR3 del P.R.G. del Comune di Foligno, costituisce variante a quello approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 102 del 12/3/1985.

La variante allegata, da considerarsi di assestamento, non inficia le scelte progettuali del piano di recupero precedentemente approvato.

Infatti la variante non riguarda né l'assemblaggio plano - volumetrico, né le componenti architettoniche dei tre corpi di fabbrica, ma solo alcune operazioni di carattere dimensionale e funzionale che si sono rese necessarie per i due motivi seguenti:

1 - revisione della viabilità della zona eseguita dall'Amministrazione in funzione di una nuova ipotesi di mobilità veicolare e della ristrutturazione dell'ex stadio comunale.

Tale revisione, infatti, ha comportato:

- la eliminazione della rampa di accesso al parcheggio pubblico interrato prevista lungo la parete di cinta del vecchio stadio comunale e la sua sostituzione con una rampa di testa al parcheggio medesimo posta all'inizio di via Nazario Sauro lato Porta Romana;
- la riprogettazione delle altre due rampe veicolari di accesso ai piani interrati in relazione ad un maggior approfondimento dei flussi di entrata e di uscita del parcheggio

pubblico e delle autorimesse private;

2 - rilevamento approfondito delle preesistenze costituenti vincolo progettuale quali le parti interrato delle mura di cinta medioevali e le essenze vegetazionali lungo via Chiavelati. La salvaguardia di tali elementi ha portato ad un nuovo posizionamento del sedime del fabbricato ed alla definizione della massima cubatura realizzabile che risulta, come di seguito verrà meglio specificato, inferiore a quella teorica di circa mc. 4.500.

La definizione della cubatura reale e del posizionamento del sedime del fabbricato è stata inoltre condizionata dall'applicazione delle vigenti recenti norme sulle autorimesse interrate in edifici ad uso misto.

Inoltre per ragioni di carattere formale (omogeneità delle superfici vetrate dei progetti) si è ritenuto opportuno destinare ad uffici anche i piani a quota + 21,82 e + 24,95 del solo corpo verso Porta Romana.

La variante in questione, pur conservando, come già detto, le caratteristiche architettoniche e formali del P.d.R. precedente, complessivamente migliora gli standard relativi alle superfici di pubblica utilità come si può dedurre dai grafici e dalle tabelle allegate.

SCHEDA N° 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE

ZONA BR3 - $IF = 70$ per cento della densità fondiaria
esistente alla data di adozione del P.R.G.
(3/4/73)

H = max = 18,00 ml.

Si applicano le prescrizioni di cui all'art.
32, parte B, lett. a), c).

PARCHEGGI PUBBLICI

1 mq. ogni 20 mc. di volume destinato alla residenza

1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile per supermercati
con superficie di vendita inferiore a 400 mq. per
negozi, per uffici, per pubblici esercizi, per studi
professionisti e per ambulatori

PARCHEGGI PRIVATI

1 mq. ogni 20 mc. di volume edificato

AREE PUBBLICHE PER VERDE, PASSAGGI PUBBLICI ECC.

mq. 5,00 ogni 100 mc. di volume edificato

SCHEDA N° 2

DATI METRICI E CATASTALI DELLA PROPRIETA'

Comune di Foligno

Foglio 175 Particelle 6.7.9.154.212

VOLUME ESISTENTE mc. 71.751,00

VOLUME CONSENTITO mc. 50.250,00

SCHEDA N° 3

DESTINAZIONE D'USO

(N.B. I dati sono quelli arrotondati desunti dalla tabella B)

- COMMERCIO	Superfici	mq.	4.550	Volume	mc.	14.100
- DIREZIONALE	"	"	7.200	Volume	mc.	21.950
- RESIDENZA	"	"	4.050	Volume	mc.	12.000
						<hr/>
				Somma	mc.	48.050

CALCOLO STANDARD - SUPERFICI RICHIESTE

a) Parcheggi pubblici

Vista la precedente convenzione e considerando che i parcheggi ad uso degli uffici vengono utilizzati solo in alcune ore della giornata e che non sempre tale uso coincide con l'uso delle altre destinazioni del fabbricato, ai fini del calcolo della superficie dei parcheggi (per i soli uffici), si considera uno standard pari al 50% di quello richiesto dalla normativa vigente.

direzionale	$\frac{7.200/2 \times 50}{100} =$	mq.	1.800
commerciale	$4.550/2 =$	mq.	2.275
residenza	$12.000/20 =$	mq.	600
			<hr/>
	dovuti in totale	mq.	4.675

b) Parcheggi privati

mc.	$48.050/20 =$	mq.	2.402,50
-----	---------------	-----	----------

c) Aree pubbliche, verde, percorsi, ecc.

	$\frac{48.050 \times 5}{100} =$	mq.	2.402,50
--	---------------------------------	-----	----------

SCHEDA N° 4

ASSOLVIMENTO STANDARD - SUPERFICI DI PROGETTO

Parcheggi pubblici

dovuti in totale mq. 4.675,00

di progetto:

a) rampe e spazi esterni mq. 777,69

b) parcheggio interrato mq. 5.470,03

Totale mq. 6.247,72

Parcheggi privati

dovuti mq. 2.402,50 di cui $12.000/20 =$ mq. 600 per la residenza
di progetto mq. 5.462,47 2° piano interrato

Aree pubbliche per verde, mura medievaliecc.

dovuti mq. mq. 2.402,50

di progetto mq. mq. 2.823,41