

COMUNE DI FOLIGNO



PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN FRAZIONE DI BORRONI ZONA OMOGENEA "C4"

Allegato "P"
al n. 2829

di raccolta

Relazione Illustrativa, Norme Tecniche di Attuazione.

TAV.

11

135 08/07/1993

Soggetti Attuatori

Istituto Diocesano per il
Sostentamento del Clero

Cuccagna Rosella Angela

De Simoni Annunziata

Malvestiti Luigi

FIRMATO: ALFIERO FORETTI
GIUSEPPE TARANI
CUCCAGNA ROSELLA ANGELA
MALVESTITI LUIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
LUIGI NAPOUTANO



Cuccagna Rosella Angela

De Simoni Annunziata

Malvestiti Luigi

Progettisti

Arch. Fabrizio Bonucci

Fabrizio Bonucci

Ing. Mario Cascelli

Mario Cascelli

Ing. Fausto Mariotti



Collaboratori : Geom. Walter Batori, Geom. Pierluigi Saracchini.

Scala :

Data : APRILE '92

Agg.ti :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1- PREMESSA

Il presente Piano di Lottizzazione fa riferimento al progetto di sistemazione generale dell'intero comparto "C4" redatto come Piano Integrato di Recupero Urbanistico della frazione di Borroni presentato al Comune di Foligno ed assunto con Prot. 3482 - Pratica N° 66 del 7-02-92.

2- Analisi del P.R.G.

Da un attento studio del vigente P.R.G. della zona di Borroni, si riconosce nella ubicazione e nella forma della zona "C4" in oggetto, un tentativo di dare migliore definizione urbanistica a tutta la frazione di Borroni, conferendo alle residenze che negli anni si sono sviluppate casualmente distendendosi lungo l'antico asse viario, un proprio disegno urbanistico.

Infatti la zona "C4", posta ad Est di Borroni è orientata parallelamente alla strada comunale e si allunga dalla Via Antinori fino all'ultimo fabbricato del paese (casa Morotti).

Una fascia di Verde Privato separa il paese dal nuovo insediamento, che individua così il nuovo limite della frazione e trova il suo baricentro ideale in corrispondenza della Chiesa che è l'emergenza storica più significativa dell'abitato.

FIRMATO: ALFIERO MORETTI
GIUSEPPE MARANI
CUCERAGNA ROSELLA ANGELA
MAWESTITI LUIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
LUIGI NAPOLITANO

3 - Criteri progettuali:

Il progetto si basa sull'analisi della situazione urbanistica dell'abitato di Borroni che è ormai tutt'uno con la città di Foligno e trae spunto dallo stesso disegno del P.R.G..

La Chiesa e le antiche abitazioni rurali sorte nel tempo lungo l'asse viario, non hanno individuato un vero e proprio nucleo, tanto che oggi è difficilmente riconoscibile l'insediamento originario, confuso con le recenti edificazioni; la frazione non ha un suo centro, una piazza, un punto d'incontro.

L'intervento generale si propone di creare il nuovo centro della frazione di Borroni e di individuarne il limite verso la campagna.

All'interno del comparto "C4" si distinguono due interventi; a Nord quello di iniziativa privata, a Sud quello di iniziativa pubblica.

Il presente piano di lottizzazione di iniziativa privata prevede una edificazione bassa di due livelli fuori terra che si raccorda ai fabbricati esistenti e alla scuola elementare lungo via Orazio Antinori; una nuova piazza definita da quattro edifici a torre, con una struttura a carattere commerciale ed ampi spazi di verde attrezzato, si apre verso il paese proprio a ridosso del terreno di proprietà della Parrocchia, sul retro dell'antica Chiesa, in modo tale che le attrezzature per il tempo libero esistenti vengano integrate dagli ampi spazi di verde pubblico e

FIRMATO: ALFIERO MORETTI
GIUSEPPE MARANI
CUCAGNA ROSELLA ANGELA
MALVESTITI LUIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
LUIGI NAPOLITANO

parcheggi previsti dal progetto in tale zona.

Un percorso pedonale e ciclabile, attraverserà la proprietà della parrocchia collegando l'attuale frazione con la nuova piazza.

Qualora, in futuro si riterrà necessaria la costruzione di una nuova Chiesa, essa troverà la sua ubicazione ideale a ridosso della nuova piazza già dotata di spazi a verde ed ampi parcheggi.

I tecnici incaricati:

Ing. Fausto Mariotti Ing. Mario Cascelli Arch. Fabrizio Bonucci

FIRMATO: ALFIERO MORETTI
GIUSEPPE MARANI
CACCAGNA ROSA ANGELA
MAVESTITI LUIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
LUIGI NAPOLITANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

ART. 1 ELABORATI DEL PIANO.

- TAV. 1 - Stralcio P.R.G. (1:5000), planimetria catastale (1:2000) individuazione del comparto.
- TAV. 2 - Rilievo dello stato attuale, quote altimetriche, rilievo fotografico (1:1000).
- TAV. 3 - Ipotesi planivolumetrica (1:1000).
- TAV. 4 - Vedute prospettiche.
- TAV. 5 - Planimetria generale di progetto : aree edificabili, volumetrie esterne massime, distacchi, fili fissi e settori di attuazione (1:500).
- TAV. 6 - Opere di urbanizzazione: individuazione delle aree pubbliche, dati metrici e calcolo degli standards (1:500).
- TAV. 7 - Sezioni di progetto (1:500).
- TAV. 8 - Servizi tecnologici - reti di fognatura.
- TAV. 9 - Servizi tecnologici - reti di fornitura idrica, metano, ENEL , SIP, pubblica illuminazione.
- TAV. 10 - Servizi tecnologici - particolare costruttivo tipo.
- TAV. 11 - Relazione illustrativa, norme tecniche di attuazione.

FIRMATO: ALFIERO FORETTI
GIUSEPPE MARANI
CICCAGNA ROSELLA ANGELO¹
MAWESTITI LUIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
LUIGI NAPOLITANO

ART. 2 VALIDITA' DELLE NORME.

L'attuazione del piano di lottizzazione è soggetta alle presenti norme tecniche di attuazione.

Per quanto in esse non specificato valgono le prescrizioni delle norme tecniche del P.R.G. di Foligno.

ART. 3 DESTINAZIONI D'USO.

Le aree sono caratterizzate secondo le seguenti destinazioni d'uso (Tav. n° 5 e 6):

- A) Aree per strade.
- B) Aree per parcheggi pubblici.
- C) Aree per il verde pubblico.
- D) Aree pedonali.
- E) Aree edificabili a destinazione residenziale.
- F) Aree edificabili a destinazione commerciale e residenziale.
- G) Aree edificabili a destinazione commerciale.

Sono vincolanti per l'attuazione del piano le destinazioni d'uso stabilite per i singoli blocchi edificabili.

La posizione ed il dimensionamento dei percorsi pedonali di collegamento tra i vari settori di attuazione è da considerarsi indicativo; essi dovranno comunque mantenere per quanto possibile, una opportuna continuità di tracciato.

FIRMATO: AUFIERO MORETTI
GIUSEPPE PARANI
CUCCAGNA ROSELLA ANGELO²
MAVESTITI LUIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
LUIGI NAPOLITANO

ART. 4 PARAMETRI EDILIZI.

A) La quota di spiccatto degli edifici sarà tale da consentire lo scolo delle acque e comunque non superiore a 50 cm rispetto alla quota della strada di lottizzazione.

B) L'altezza massima degli edifici sarà computata dalla quota di spiccatto.

Le altezze indicate sono considerate le massime realizzabili; sono consentite riduzioni dell'ordine di un piano e quote intermedie.

C) Distacchi:

I distacchi indicati nella tavola di progetto sono da considerarsi minimi inderogabili.

Rispetto alla sagoma stabilita per le diverse aree edificabili sono ammessi arretramenti tranne ove sono indicati i fili fissi.

Ha valore puramente indicativo la sagoma d'ingombro dei fabbricati derivabile dall'ipotesi planivolumetrica riportata nella Tav. N° 3.

ART. 5 ATTUAZIONE DEL PIANO.

All'interno di ogni singolo settore di attuazione sono reperiti gli standards di parcheggio e verde pubblico relativi alle cubature in esso contenute, pertanto si potrà procedere alla realizzazione del comparto per settori una volta completate le opere di urbanizzazione primaria relative al settore stesso.

Dovrà comunque essere assicurata la piena funzionalità delle

FIRMATO: ALFIERO MORETTI
GIUSEPPE MARANI
CUCCAGNA ROSELLA ANGELO
PALVESTINI LUIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
LUIGI N'APOLITANO

opere di urbanizzazione primarie di carattere generale a servizio dei vari settori.

E' consentito all'interno di ogni singolo settore, operare uno spostamento di cubatura compatibilmente con il rispetto degli indici di previsione planivolumetrica.

Gli edifici dovranno essere progettati con soluzioni a carattere unitario; ai fini dell'attuazione del Piano è vincolante che gli elementi architettonici e i materiali di finitura esterna siano gli stessi all'interno di ogni singolo settore.

Allo scopo di ottenere quanto sopra, è prescritta per ogni settore la presentazione di un progetto delle caratteristiche tipologiche e volumetriche degli edifici.

Tale progetto sarà preliminare alla progettazione dei singoli edifici che potrà avvenire anche in tempi diversi.

Si individuano i seguenti settori di attuazione :

II) Blocchi F - G - H (Edilizia residenziale e commerciale).

III) Blocchi I - L - M - N₁ (Edilizia residenziale).

IV) Blocchi N₂ (Edilizia residenziale).

Il blocco N viene suddiviso in due parti (N₁ ed N₂) corrispondenti alle diverse proprietà dei soggetti lottizzanti.

ART. 6 TIPI EDILIZI .

Sono consentiti i seguenti tipi edilizi :

- blocco N1 - edificio singolo, o eventualmente edifici a schiera, nel caso venga annullato il distacco dei 10 mt. dal blocco N2:

FIRMATO: ALFIERO FORETTI
GIUSEPPE MARANI
CUCAGNA ROSELLA ANGELA
PAWESTITI WIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
WIGI NAPOLITANO

- blocco N2 - edifici a schiera
- blocchi E-F-H-I-L-M; - edifici in linea
- blocchi F e H limitatamente alle testate - edifici a torre
- blocco G - edificio a carattere commerciale

Le aree per le residenze ove non indicato diversamente sono destinate esclusivamente alle abitazioni e alle attrezzature connesse con i servizi condominiali di lotto o degli accorpamenti tra più lotti.

Il piano terra degli edifici a destinazione residenziale potrà essere utilizzato ad uso abitativo o ad autorimessa.

Il piano terra degli edifici a destinazione mista residenziale-commerciale potrà essere utilizzato anche per attività artigianali e commerciali di servizio.

Sono consentiti locali interrati a servizio delle residenze e per gli usi compatibili con esse.

Per l'edificio a destinazione commerciale è consentita la realizzazione di locali interrati da adibire a magazzino e autorimessa a servizio della attività.

Potranno essere realizzati spazi per uffici, attività artigianali e commerciali di servizio fino ad un massimo di 1660 mq di S.U.C. di cui almeno il 50% dovrà essere concentrata nell'area edificabile a destinazione commerciale.

Per gli edifici a torre, qualora si utilizzi la massima altezza consentita (5 livelli) dovrà essere operato l'arretramento dell'ultimo livello per un minimo di tre mt. rispetto al

5

FIRMATO: ALFIERO MORETTI
 GIUSEPPE MARANI
 CUCIAGNA ROSELLA ANGELA
 MALVESTITI LUIGI
 DE SITORO ANTONIATA
 LUIGI NATOUTANO

perimetro dell'edificio.

ART. 7 COPERTURE.

Gli edifici saranno coperti di norma con tetti a due o più falde piane riunite a colmo.

La pendenza delle falde non, dovrà superare il 35%.

Coperture a terrazzo saranno consentite per zone limitate dell'edificio , quando siano armonicamente inserite nel contesto architettonico.

Sono ammesse utilizzazioni dei sottotetti purché non venga alterata la continuità delle falde di copertura.

Sono ammesse anche le interruzioni di falde per la creazione di terrazze con l'esclusione di abbaini.

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato in tegola portoghese o coppi di laterizio di colore naturale, chiaro.

E' consentita la copertura piana, limitatamente all'edificio a destinazione commerciale.

E' consentita l'installazione di pannelli solari in copertura purchè inseriti nel progetto esecutivo da sottoporre ad approvazione.

ART. 8 RECINZIONI.

La recinzione dei lotti lungo il fronte strada dovrà essere di tipo unico per tutto il comparto, le caratteristiche tipologiche di tale recinzione, saranno definite nel progetto esecutivo delle opere

FIRMATO: ALFIERO MORETTI
GIUSEPPE MARANI
CUCCAGNA ROSELLA ANGELA
MAWESTITI LUIGI
DE SITO ANNUZZIATA
LUIGI NAPOLITANO

di urbanizzazione.

ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le aree a verde di uso pubblico, le aree pedonali ed i parcheggi dovranno essere progettate con opportune soluzioni di arredo a carattere unitario.

Prima del rilascio delle singole concessioni dovrà essere redatto un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione riguardante l'intero comparto.

ART. 10 OPERE ACCESSORIE.

A seguito delle indicazioni del settore urbanistico del Comune di Foligno, nella fase di studio del PIANO INTEGRATO, è stato inserito un percorso pedonale su superfici non di proprietà dei soggetti attuatori; l'acquisizione di detta area, nonché di oneri per la sistemazione della stessa saranno a carico dei due comparti PEEP e PRIVATO in quote proporzionali ai rispettivi volumi.

FIRMATO: ALFIERO MORETTI
GIUSEPPE MARANI
CUCIAGNA ROSELLA ANGELO⁷
MALVESTITI LUIGI
DE SIMONI ANNUNZIATA
LUIGI NAPOLITANO