



LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA D4 - PACIANA DI FOLIGNO

PROPRIETA': TACCONI LUIGI

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI FOLIGNO - URBANISTICA

ESAMINATO CON PARERE

~~FAVOREVOLE~~

IN RELAZIONE AGLI ESAMI E RELATIVE CONDIZIONI

DALLA COMMISSIONE

~~URBANISTICA~~

NELLA SEDUTA DEL

24-6-88

Il Segretario

1 - INQUADRAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NEL PIANO REGOLATORE

- Il progetto di lottizzazione convenzionata prevede l'utilizzazione edificatoria delle volumetrie disponibili nel comparto di zona D 4 sito in Foligno loc. Paciana.

- L'intervento interessa la maggior parte dell'area edificabile prevista dal P.R.G., fatta eccezione per due piccoli appezzamenti, i proprietari dei quali, per cause diverse, non intendono per ora attivarsi neppure per la formulazione di ipotesi progettuali di tipo urbanistico preventivo.

Questa perimetrazione di comparto è stata oggetto di specifica richiesta effettuata alla Amministrazione Comunale il 31/3/83, ed è stata approvata dalla Commissione Urbanistica, la quale, ha posto anche delle prescrizioni da osservare in sede di progettazione esecutiva (Comunicazione del 23 giugno 1983 prot. 6564/83).

- In ordine al rapporto con il piano regolatore generale, si può osservare, che questo intervento di lottizzazione completa e definisce sia sul piano infrastrutturale viario sia su quello urbanistico in generale, il comparto di aree produttive della "Paciana".

1/1- L'area presa in esame dal progetto è quella di proprietà del Sig. Tacconi luigi nato ad Assisi il 15/03/1905 residente a Foligno V.le Firenze 186.

Al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Foligno gli immobili in oggetto sono censiti come segue:

- Partita 22815 foglio 114 part. 374, 24, 393, 375, 371, 389, 388, 198, superficie complessiva mq. 36942,75.

1/2- L'azzonamento di P.R.G. classifica come edificabili quasi la totalità di questi terreni, fatta eccezione di una fascia antistante la S.S. n° 75 Centrale Umbria, vincolata a zona di rispetto stradale, ma produttiva di indice edificabile e dell'area di sedime della sede stradale prevista dal P.R.G.

- L'area edificabile risulta avere una estensione pari a complessivi mq. 32766,75.

I calcoli analitici sono per esteso riportati nella tavola 1 di progetto, nella quale è anche computata la zona di rispetto produttiva di indice.

In base agli indici di norma, possono essere insediati edifici industriali per complessivi mq. 19660,05 di superficie coperta utile.

- Le aree di parcheggio e di verde pubblico da prevedere nel progetto sono pari al 10% dell'area edificabile e quindi pari a mq. 3276,675.

1/3- La normativa di attuazione del P.R.G. prevede per la zona in oggetto le seguenti prescrizioni dettate dall'art. 43.

ART. 43 - ZONE INDUSTRIALI (Zona D)

Sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per industria ad esclusione di quella nociva, per l'artigianato, per depositi e magazzini.

E' altresì consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di silos, di rimesse, di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, di uffici, mostre e locali per vendita connessi all'attività di produzione.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo o per intervento edilizio diretto.

E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti fino ad un massimo del 10 per cento della superficie utile coperta (S.n.c.) ammessa o comunque con un massimo di mq. 300 di S.u.c.

All'interno dei lotti o degli edifici devono in ogni caso essere previste aree di parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 5 mq. di S.u.c.

In caso di intervento urbanistico preventivo la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi, esclude le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Il reperimento degli standards di parcheggi pubblici e di verde potrà individuarsi utilizzando gli spazi a tal uopo previsti nelle tavole di P.R.G., integrandoli, occorrendo, con altri spazi da individuare nell'ambito delle zone edificabili, in sede di attuazione, sino al raggiungimento del limite previsto dalle norme in vigore (D.P.G.R. 93/81).

L'intervento urbanistico preventivo è subordinato al rispetto, oltre che di quanto precede, al disposto dell'art. 5.

La S.u.c. destinata ad attrezzature sociali, e cioè: mensa, ambulatorio, pronto soccorso, sala allattamento, ecc. può essere fuori quota rispetto a quella massima stabilita per la zona, ma

comunque non deve essere superiore a quella ricavabile applicando l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,05 mq./mq.

Le S.u.c. fuori quota devono essere vincolate con atto d'obbligo unilaterale trascritto nei Registri Immobiliari a cura e spese del concessionario.

Zona D 4

In tali zone si procede mediante intervento urbanistico preventivo, che può essere attuato anche nel quadro delle previsioni del Piano urbanistico Comprensoriale per assolvere esigenze di altri Comuni del Comprensorio. Ut = 0,60 mq./mq.

2 - ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto di lottizzazione è stato condizionato dal fattore, purtroppo negativo, rappresentato dalla presenza nel comparto di una area su cui non è stato possibile intervenire.

In fase di progettazione si è operato in modo che tale fattore negativo influisca il meno possibile sull'azonamento, e in maniera che, nel momento in cui sarà possibile rimuovere l'ostacolo, il comparto nella sua interezza, non venga compromesso, almeno sotto il profilo della funzionalità viaria.

Per il resto, si potrebbe dire, che il modo di utilizzazione del comparto, data la sua conformazione, era quasi scontato.

La strada di piano delimita il comparto edificabile nella sua interezza e ne stabilisce lo spessore trasversale e per il tipo di destinazione blocca quasi le tipologie insediative.

Queste, a seconda del disegno dei lotti che si potrà determinare, potranno avere uno spessore sul fronte strada molto variabile, anche se, come si dirà nella normativa specifica, si cercherà di incentivare il più possibile l'accorpamento degli edifici in modo da non polverizzare esasperatamente l'insediamento edilizio.

Anche al fine di correggere questa eventualità si è pensato di distribuire le aree di servizio lungo tutto il fronte strada.

In questa fascia si determinerà una quinta di verde e parcheggi, che potranno insieme al trattamento omogeneo delle recinzioni, contribuire a rendere sufficientemente unitario tutto l'intervento.

A garanzia che questa zona di verde prevista venga effettivamente realizzata, si è introdotta nella norma attuativa una clausola, che

in funzione della lunghezza del fronte strada, obbliga i soggetti a mettere a dimora un minimo determinato di piante di alto fusto di essenza e dimensioni prescritte.

Per il resto il progetto non presenta nessuna altra particolarità di rilievo, ma la corretta realizzazione di quanto previsto, è assicurata da uno studio dettagliato e puntuale della normativa specifica di attuazione.

3 - AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le aree destinate a verde e a parcheggio pubblico hanno una superficie complessiva pari a mq.3731,625 , che verifica il rapporto prescritto dalle norme di attuazione del P.R.G.

4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Strade - Le strade sono sagomate a carreggiata convessa con pendenza verso i marciapiedi e le aree di parcheggio.

Hanno un profilo ad unica pendenza (dalla S.S. n° 75 verso valle), i marciapiedi ed i parcheggi sono realizzati alla francese.

Sotto la sezione stradale o sotto i marciapiedi sono concentrati tutti gli impianti canalizzati.

- La sagomatura stradale, le sue dimensioni e finiture sono state realizzate con le stesse caratteristiche delle strade esistenti o previste per il Centro Artigianale della Paciana, essendo questa strada di lottizzazione, il naturale prolungamento di quelle realizzate nel Centro.

La struttura stradale, dopo il rilevato, sarà composta da uno strato di misto granulometrico stabilizzato di cm. 30 di spessore su cui sarà steso il Binder di cm. 6 e tappeto d'usura di cm. 3.

- Servizi Canalizzati -

L'acquedotto, la fognatura, il gasdotto, la rete elettrica pubblica e privata e quella telefonica verranno canalizzati tutti sotto le strade e sotto i marciapiedi.

Di questi servizi, nelle tavole di progetto sono indicati i tracciati di penetrazione.

Sono ancora imprecisate alcune modalità tecniche di esecuzione, che dovranno essere meglio concordate con i tecnici delle Aziende erogatrici dei diversi servizi.

Le caratteristiche della fognatura sono invece già state concordate definitivamente con il settore opere primarie del Comune di Foligno e sono state quindi oggetto di specifico progetto, che si trova allegato alla presente.

5 - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

- Le norme generali d'attuazione del piano di lottizzazione sono quelle previste dal P.R.G. del Comune di Foligno per le zone D. Oltre queste, nel piano di lottizzazione in oggetto, opera la seguente normativa specifica.
- Gli schemi di utilizzazione dei comparti indicati nelle tavole di progetto sono da ritenersi indicativi e non vincolanti, essendo conseguenza del taglio dei singoli lotti, fermo restando il rispetto dei fili fissi e delle superfici utili coperte massime ammesse, da verificarsi nell'intero comparto d'intervento.
- L'edificazione dovrà avvenire a ml. 5,00 dal confine o qualora sia intercorso accordo tra le parti a confine o a ml. 10,00 dagli edifici esistenti, l'altezza massima sarà di 10,00 ml.
- L'edificazione a confine può avvenire per tutta o parte della costruzione, purchè i corpi di collegamento siano architettonicamente funzionali alle costruzioni.
- Nel comparto, ai fini della utilizzazione edificatoria, stante le profondità delle superfici copribili, potranno utilizzarsi i distacchi tra gli edifici come strade private di accesso e/o come quote di parcheggi privati.
- Le recinzioni sul fronte strada dovranno avvenire esclusivamente con muretto dell'altezza massima di 1,50 m. con sovrastante profilato in ferro così come indicato nella tavola n° 6.
- Le insegne reclamistiche relative a marchi di carattere nazionale così come quelle relative alle singole attività, sia luminose o meno, potranno essere poste in opera con dimensioni standard ed

esclusivamente all'interno dell'area di proprietà privata, poggianti su montanti in ferro o materiale similare o poste in opera a parete sui fabbricati.

- Prima del rilascio del certificato di agibilità dei singoli insediamenti edilizi, dovranno essere messe a dimora nella fascia di verde pubblico prevista, alberi di alto fusto.

Ogni richiedente provvederà a sua cura e spese alla messa a dimora ogni 10 ml. del fronte del suo lotto un albero di almeno 2 metri di altezza di tiglio nostrale o di ippocastano comune. Ne curerà l'attecchimento e la crescita fino a quando l'area di verde pubblico non venga trasferita, come per legge, al Comune di Foligno.

- Al momento della presentazione del progetto esecutivo di ogni insediamento, qualora questo sia previsto in aderenza ad altri edifici, dovrà essere prodotto lo studio esecutivo anche di questi in modo da costituire un'unica entità realizzativa con caratteristiche di omogeneità.

Per quanto riguarda le eventuali residenze da realizzare queste potranno da un punto di vista architettonico essere risolte nell'ambito del volume-ingombro dell'edificio industriale o realizzate staccate da questo avendo cura che l'aspetto formale del complesso sia il più possibile unitario.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare alla residenza valgono le norme attuative del piano che prescrivono una quota massima pari al massimo del 10% della S.U.C.

Gli uffici verranno realizzati o all'interno del volume a destinazione produttiva, anche in soppalco, o in un volume sul fronte strada staccato, avendo cura anche in questo caso di realizzare un corretto inserimento architettonico.