

Ing. P. Battaglini - Ing. G. Colombatti- Arch. A. Tardioli
ASSOCIATI

via Gramsci 34 - 06034 FOLIGNO

Tel. 0742 / 354871-340019

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE N. 78
- del 9 APR. 1997

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE AL P.R.G.

Km 147 ss.3 S. ERACLIO FOLIGNO

PROPRIETÀ Corticella spa Bolognese URBANISTICA
FAVOREVOLE

SANTINATO CON PARERE ... RELATIVE CONDIZIONI
SANTINATO CON PARERE ...
DALLA COMMISSIONE URBANISTICA NELLA SEDUTA DE 23.12.86

Il Segretario



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.
DATI URBANISTICI E VERIFICA STANDARDS
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.P.E.

DETARO - KM 147 SS. 3 S. ERACLIO

8-4-97

PER LA VILLETTA IN MURATA

LIMITATO COMBINATIVO

RICHIESTA DI TERRITORIO - PIANO

dicembre 1996

VISTO in relazione al parere
n. 78 emesso nella seduta
del 9 aprile 1997

REGIONE DELL'UMBRIA - Giunta Regionale
DIREZIONE REGIONALE POLITICHE TERRITORIALI
AMBIENTE E INFRASTRUTTURE

Ufficio Temporaneo Urbanistico: Controllo e
Vigilanza sugli strumenti urbanistici degli Enti Locali

IL SEGRETAARIO
I Progettisti
Ing. P. Battaglini Ing. G. Colombatti Arch. A. Tardioli
ASSOCIATI

verso la determinazione dirigendosi

876 - 9 aprile 1997

IL RESPONSABILE DI SEZIONE
Geom. Ivano Antonelli

Ing. P. Battaglini - Ing. G. Colombatti - Arch. A. Tardioli
ASSOCIATI

via Gramsci 34 - 06034 FOLIGNO

Tel. 0742 / 354871- 340019

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE AL P.R.G.
Km 147 ss.3 S.ERACLIO FOLIGNO
PROPRIETÀ - Corticella spa - Bologna

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

dicembre 96

I Progettisti
Ing. P. Battaglini Ing. G. Colombatti Arch. A. Tardioli
ASSOCIATI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

A seguito della delibera del C.C. n°62 del 4/4/96 e del parere espresso della Commissione Urbanistica nella seduta del 01/8/96 e comunicato con lettera del 24/8/96 prot.1179/96 in cui si formula compatibilità tra la proposta formulata dalla proprietà e quanto previsto nella delibera del C.C. sopra citata, si è proceduti alla totale revisione del progetto di lottizzazione precedentemente presentato con destinazione solo residenziale, trasformandolo in un progetto di Piano Particolareggiato esecutivo in variante al P.R.G. vigente.

L'area oggetto dell'intervento è sita in comune di Foligno sul lato sinistro della ss.3 all'altezza del Km 147 in direzione Spoleto a ed è censita a NCT al foglio 253 part. 73-109 .

Sotto l'aspetto urbanistico nel vigente PRG l'area è individuata come zona C1 insieme ad una fascia di rispetto stradale di m 40.

La proprietà è della Corticella Molini e Pastifici spa di Bologna.

L'intervento che si viene a proporre è di tipo preventivo così come previsto dalle vigenti NTA ed assume, come già rilevato , la denominazione di Piano Particolareggiato esecutivo in variante al P.R.G. vigente.

DEFINIZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

A seguito della delibera e del parere espresso dalla C.U. sulla proposta presentata dalla proprietà si è proceduti alla ridefinizione urbanistica dell'area nel seguente modo:

- riduzione della fascia di rispetto stradale da m 40.00 a m 20.00.
- la superficie edificabile diventata di mq 48.892,60 ed è da questa superficie che si procede alla quantificazione dell'area destinata alla residenza individuata come zona C1 in sintonia con l'attuale destinazione urbanistica non costituendo così variante al P.R.G. e per la restante, che costituisce anche variante alle NTA dello strumento urbanistico generale,

come zona D-CAD ossia con destinazione commerciale, artigianale e direzionale.

- la superficie a residenza è pari al 40% della superficie edificabile e pertanto è :

$$48892.60 \text{ mq} * 0.40 = 19557.04 \text{ mq}$$

a cui corrisponde una volumetria edificabile in ottemperanza alle vigenti NTA del PRG pari a :

$$19557.04 \text{ mq} * 0.50 \text{ mc/mq} = 9778.52 \text{ mc}$$

- la superficie commerciale, artigianale e direzionale non trova riscontro nelle vigenti NTA del PRG e pertanto si è proceduti alla stesura della norma inquadrando l'area come zona "D" e caratterizzandola con la sigla "CAD". Essendo stato assunto come parametro urbanistico di riferimento l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esso viene fissato a 0.4 mq/mq e essendo l'area pari al restante 60% del totale si ottiene:

$$48892.60 \text{ mq} * 0.60 = 29335.56 \text{ mq}$$

a cui corrisponde una superficie utile coperta edificabile in ottemperanza alla nuova norma delle NTA pari a :

$$29335.56 \text{ mq} * 0.40 \text{ mq/mq} = 11734.24 \text{ mq}$$

Sulla base dei suddetti valori si è proceduti alla stesura del PPE in variante.

CRITERI PROGETTUALI

Nel definire le linee urbanistiche generali del PPE si è tenuto conto dei seguenti criteri:

zona residenziale

- offrire ai futuri abitanti i più ampi spazi di verde possibile (privato e pubblico) anche in considerazione della localizzazione dell'area che è posta in un ambiente di tipo prevalentemente agricolo e prossima al centro frazionale di S.Eraclio.

- individuare una tipologia dominante di tipo unifamiliare e bifamilare

per mantenere un carattere edificatorio diffuso e che meglio si relaziona con la possibile domanda di mercato e con il tipo di edificazione che indice dell'area fa ipotizzare

- individuazione dei blocchi secondo la migliore esposizione tenuto conto dell' assetto planimetrico dell'area di intervento
- ottimizzazione della circolazione degli automezzi all'interno dell'area, privilegiando la privacy dei residenti .
- previsione di aree di parcheggio opportunamente dislocate rispetto agli edifici che si andranno a realizzare .
- relazione con l'adiacente area commerciale, artigianale e direzionale in modo da dare unitarietà all'intervento specie sotto l'aspetto dell'assetto planimetrico dell'area.

zona commerciale, artigianale e direzionale

- relazione con l'adiacente area commerciale in territorio di Trevi onde ottenere le migliori sinergie
- individuazione di un numero limitato di lotti su cui articolare al loro interno le diverse funzioni.
- definire la sagoma dei lotti in modo da dare un disegno organico all'area valorizzando il più possibile tutti i fronti dei lotti stessi.
- individuare un assetto delle aree di sosta tale da relazionarsi nel migliore dei modi con i lotti e con le aree sempre di sosta della zona commerciale in comune di Trevi.
- consentire nel tempo la realizzazione di un ulteriore allaccio viario all'attuale ss3 oltre a quello attualmente esistente.

PROGETTO

a) VIABILITÀ

Il progetto prevede la creazione di una viabilità interna all'area di intervento che si attesta su una strada esistente collegata alla SS 3. Questa strada attualmente di sezione ridotta verrà allargata portando la sede stradale a m 7.50 come pure tutta la viabilità di progetto all'interno dell'area oggetto del PPE con l'eccezione del senso unico all'interno della zona residenziale che ha una sezione di m 4.50.

Lungo questa viabilità si attestano le aree di parcheggio dimensionate secondo gli standards previsti dalle vigenti norme.

Ai lati della viabilità sono previsti marciapiedi di larghezza di m1.50 nel rispetto della legge 13/89 sul superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda più specificatamente le aree di parcheggio queste sono state distribuite in prossimità dei lotti della zona D-CAD e in vicinanza anche dell'area residenziale. Il parcheggio di pertinenza all'area residenziale è stato previsto a cavallo della viabilità primaria e di quella secondaria onde consentire di ridurre al massimo la circolazione all'interno della zona residenziale dove trova collocazione anche l'area a verde attrezzato .

Ai fini dell'allaccio della nuova viabilità alla ss3 si è previsto un incrocio da realizzarsi secondo lo schema fissato dall'ANAS. Inoltre si precisa che l'accesso a valle verso Trevi sempre sulla ss3, secondo quanto evidenziato dall'ANAS, non può essere realizzato al momento dato il carattere e il carico di traffico della statale e le caratteristiche tecniche dell'allaccio che andrebbero ad interessare altre proprietà e altro comune. Tuttavia onde consentirne una futura realizzazione si è previsto già nella precedente stesura del progetto di mantenere una fascia di rispetto (art.5 delle NTA).

In questa stesura del progetto di PPE si sono previste zone per la collocazione di casonetto e per l'installazione di cabile telefoniche .

b) VERDE ATTREZZATO

Sulla base delle premesse fatte si è optato per la creazione di una zona di verde attrezzato in posizione centrale rispetto all'edificazione residenziale che soddisfi le prescrizioni dello standard. altre piccole porzioni di verde sono previste con funzione di ambientazione dei parcheggi per l'area D-CAD.

c) VERDE PRIVATO

Per il verde privato questo è stato previsto in misura molto ampia nei singoli lotti residenziali sia per dare maggiore libertà nella scelta della tipologia edilizia da attuare sia per l'eventuale individuazione di aree a soddisfacimento dello standard previsto dalla legge 122/89.

d) EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DEI LOTTI

Ai fini dell'edificazione residenziale si sono previsti 11 lotti con tipologie uni e bifamiliari con volumetria variabile da 700 mc (lotti 1-2-3-4) a 996 mc. (lotti 5-6-7-8-9-10-11) L'edificazione dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA del PPE.

Per la zona D-CAD si sono individuati 3 lotti con S.u.c. variabili e con la possibilità di realizzare al loro interno più unità funzionali pur in un contesto di progetto unitario.

e) ELEMENTI PROGETTUALI FISSI

Nella progettazione degli edifici si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA del PPE che riguardano materiali tipologie e altri elementi connotanti l'edificazione sia della zona C1 che D-CAD.

f) RETI TECNOLOGICHE

Per l'illuminazione pubblica si prevedono pali e corpi illuminati del tipo riportato nei grafici allegati posti a distanza idonea per consentire una buona illuminazione, secondo quanto scaturito dal calcolo illuminotecnico .

Per lo smaltimento delle acque si prevedono tubazioni separate tra quelle bianche e quelle nere che si andranno ad allacciare alla rete comunale sottopassando la ss3 (con spingitubo). Le acque nere termineranno al depuratore mentre quelle bianche verranno convogliate nel canale a valle della ferrovia così come previsto nel calcolo del bacino idrico per la lottizzazione posta a valle della ss3 che ricomprende anche l'area della Corticella oggetto del presente P.P.E.. Lungo i tracciati si sono previste idonee caditoie e pozzetti di ispezione delle reti .

Per quanto riguarda la rete idrica questa verrà allacciata a quella comunale posta sul fronte dello stabilimento della Corticella, sottopassando sempre la ss.3 attuale. Uguale discorso dell'acqua si prevede per l'approvvigionamento del gas metano .

Sempre lungo le viabilità di progetto verranno realizzate le tubazioni per , luce e telefono secondo le prescrizioni impartite dagli enti erogatori del servizio.

ELABORATI DI PROGETTO

Il progetto di PPE in variante al PRG è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. n°1 - Rilievo piano-altimetrico, sezioni, estratto PRG e catastale
- Tav. n°2- Variante al P.R.G.
- Tav. n°3- Planimetria generale
- Tav. n°4- Verifica standards urbanistici
- Tav. n°5 -Assetto viario
- Tav. n°6-Rete pubblica illuminazione e Enel
- Tav. n°7 - Schema reti fognanti
- Tav. n°8 -Schema rete idrica, metano e SIP

- Tav. n°9 -Particolari
- Tav. n°10 -Schemi di tipi edilizi e ipotesi di sviluppo delle tipologie edilizie residenziali
- DATI URBANISTICI E VERIFICA STANDARDS
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.P.E.
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRI
- STUDIO IDRAULICO AI FINI DEL D.G.R. N°100/93 E N°4282/96
- RELAZIONE GEOLOGICA

Ing. P. Battaglini - Ing. G. Colombatti- Arch. A. Tardioli
ASSOCIATI

via Gramsci 34 - 06034 FOLIGNO

Tel. 0742 / 354871-340019

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
IN VARIANTE AL P.R.G.

Km 147, ss.3 S. ERACLIO FOLIGNO
PROPRIETÀ - Corticella spa - Bologna

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

dicembre 1996

I Progettisti
Ing. P. Battaglini Ing. G. Colombatti Arch. A. Tardioli
ASSOCIATI

Di seguito vengono riportati gli articoli delle N.T.A. del P.R.G. interessati dal P.P.E. .

Per la zona "C1" viene riproposto l'articolo delle N.T.A. del vigente P.R.G. mentre per la zona "D" viene formulato un nuovo articolo in variante allo strumento urbanistico generale. .

Articolo delle N.T.A. del vigente P.R.G.

**ART. 35 - ZONE PER NUOVE QUOTE DI SVILUPPO URBANO
(Zona C1)**

Sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali. In tali zone il P.R.G. si attua esclusivamente per interventi urbanistici preventivi su superfici minime d'intervento.

Sono vietati insediamenti di industrie di qualsiasi tipo, di attività artigianali e commerciali non di servizio e di ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Tutti gli interventi si attuano applicando le seguenti prescrizioni:

1) Limiti di densità edilizia

It: 0,50 H max ml. 8

2) Distacchi

Si applicano le prescrizioni dell'art. 16.

3) Spazi pubblici e privati

Per i parcheggi pubblici devono essere previsti 1 mq. ogni 20 mc. di volume destinato a residenza e 0,8 mq. per 1 mq. di S.U.C. destinata a studi professionali ed attività artigianali e commerciali di servizio.

Devono essere previsti parcheggi privati all'interno del lotto o dei fabbricati in ragione di 1 mq. ogni 20 mc. di volume realizzato.

La quota di spazi di verde attrezzato pubblico è stabilita nel rapporto di mq. 5,00 ogni 100 mc. di volume edificabile.

La quota di spazi di verde privato, da individuare in sede di lottizzazione e la cui sistemazione dovrà essere attuata in sede di intervento edilizio diretto, è stabilita in misura pari al 25% della superficie fondiaria (Sf) dei lotti individuati e dovrà essere prevista in spazi di forma compatta.

4) Aree per urbanizzazione secondaria

Qualora la superficie minima di intervento (Sm) comprenda aree destinate dal P.R.G. ad attrezzature od impianti pubblici, l'importo da scomputare dagli oneri concessori sarà determinato in base all'indennizzo stabilito dalle Leggi vigenti per le espropriazioni di pubblica utilità.

Articolo in variante alle N.T.A. del vigente P.R.G.

**ART. 44 bis- ZONA PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO-
ARTIGIANALE-DIREZIONALE**

Zona D-CAD

E' destinata all'insediamento delle attività commerciali all'ingrosso, artigianali, depositi, magazzini per confezione e trasformazione dei prodotti da commercializzare, uffici di aziende, uffici di rappresentanza , centri di contrattazione, uffici commerciali, studi professionali, banche, attrezzature per la cultura, lo svago e lo spettacolo, centri di vendita, ecc.. Restano esclusi gli uffici pubblici (comunali, provinciali, ULS, istituti previdenziali ecc). La destinazione residenziale è consentita fino ad un massimo del 10 per cento della S.u.c. e comunque con un massimo di mq. 300 di S.u.c..

Le funzioni si attuano per intervento urbanistico preventivo applicando le seguenti prescrizioni:

- $U_t = 0,4 \text{ mq./mq. } H \text{ max ml. } 10,50$

-i parcheggi pubblici e il verde debbono essere previsti in ragione di mq. 0,8 ogni mq. di S.u.c.

-i parcheggi privati devono essere previsti in ragione di mq. 1 ogni 5 mq. di S.u.c..

Per i distacchi si applicano le prescrizioni dell'articolo 16.

Il reperimento degli standards di parcheggi pubblici e di verde potrà individuarsi utilizzando gli spazi a tal uopo previsti dalle 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.