

APPROVATO CON DELIBERA C.C.

N. 115 del 18/09/2003



Architettura e Design

Arch. GIANLUCA MAIULI

ALLEGATO ALLA DELIBERA

CONSIGLIO COMUNALE N. 32

6.3.2003

COMUNE DI FOLIGNO

MAZZONI DOMENICO, MAZZONI UGO,  
RICHIEDENTI: FRATINI DINO, BATORI PRIMO,  
BERNA SILVANO

OGGETTO: PROGETTO PER UN PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE  
LOCALITA': Foligno, loc. Fiamenga

DESCRIZIONE: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA: Arch. GIANLUCA MAIULI  
COLLABORATORE: Geom. LUIGI FERRACCHIATO

data: Settembre 2001

Aggior.:

Rapp.

TAV. N.

Cod. Elab.

REL.

-

-

06034 FOLIGNO (Perugia) Via Val d'Aosta, 11 tel.-fax 0742/23258

e-mail arch.maiuli@libero.it

richiedenti:  
Mazzoni Domenico  
Mazzoni Ugo  
Fratini Dino  
Batori Primo  
Berna Silvano

*Mazzoni Domenico*  
*Mazzoni Ugo*  
*Batori Primo*  
*Berna Silvano*  
*Fratini Dino*

progettista:  
Arch. Gianluca Maiuli



A termine di Legge ci si riserva la proprietà di questo documento con divieto di riprodurlo e comunque di renderlo noto a terzi senza l'autorizzazione degli autori.

**PREMESSA:**

Il Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'area residenziale in località Fiamenga di Foligno via Lago di Varano, nasce dall'esigenza di soddisfare la domanda di unità abitative per questa zona.

L'area in esame, posta ad una quota topografica di 214 m. s.l.m. si va ad inserire nel tratto centrale della Valle Umbra posta fra il fiume Topino a Sud ed il torrente Chiona a Nord.

Il susseguirsi di agenti morfogenetici fluvio-lacustri e da ultimo palustri ha determinato un quadro morfologico omogeneamente pianeggiante con una leggera pendenza occidentale dell'area, importante per lo smaltimento delle acque meteoriche

Con Determinazione Dirigenziale del 15/12/2000, n. 10413 è stato approvato, ai sensi dell'art.9, comma 1 della L.R. 26/89 e art.30 della L.R. n. 31/97 il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno "P.R.G. 97" e questa area è stata classificata come zona UC/CRM Fiamenga 2 (Residenziale a densità media).

Alla destinazione di piano l'Amministrazione ha elaborato un "Foglio Prescrittivo" denominato "Area 17" dove ha individuato una viabilità di collegamento fra via Lago di Varano e via Lago D'Averno e una fascia di verde lungo la strada vicinale Alleori, previsioni queste rispettate negli elaborati grafici di progetto del Piano di Lottizzazione.

L'area, trovandosi a ridosso della frazione di Fiamenga, rappresenta un importante nodo residenziale rispetto agli insediamenti esistenti e futuri e la sua realizzazione dovrebbe assolvere a gran parte delle esigenze di unità residenziali, se pur per una piccola frazione, ma comunque in continua espansione.

L'area si trova a completamento di una zona di recente sviluppo residenziale ed è servita da tutti gli impianti pubblici ed è dotata, nell'immediata vicinanza, da tutte le opere di urbanizzazione primaria inoltre risulta essere facilmente raggiungibile sia da via Lago di Varano che da via Lago D'Averno con una viabilità ormai consolidata e ben collegata alla Strada Statale 316 dei Monti Martani, direttrice principale di collegamento con Foligno.

Durante lo studio del progetto di Piano attuativo, a causa della presenza di una infrastruttura quale la linea del collettore fognario che attraversa l'intera area, si è cercato di far coincidere questa linea con le viabilità e gli spazi pubblici cercando di non farla insistere all'interno dei singoli lotti per evitare fastidiose servitù di passaggio.

Inoltre l'esigenza di rispettare, in quote proporzionali, le superfici delle singole proprietà, ha determinato uno sviluppo dell'area con una suddivisione in 7 lotti, evitando frazionamenti fra i proprietari.

Il Progetto è stato elaborato rispettando le indicazioni del "Foglio Prescrittivo Area 17" individuando una viabilità interna ad elle di collegamento fra via Lago di Varano e via Lago D'Averno e una fascia di verde come barriera alla strada vicinale Alleori.

Le viabilità sono state concepite nel rispetto delle norme del C.N.R. e del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. N. 285 del 30 /04/1992) previste per le strade residenziali locali, prevedendo corsie da 2.75 m., banchine da 0.50 m. e marciapiedi di misura 1.50 m.

Le quantità di parcheggi pubblici e di verde pubblico sono stati individuati nel rispetto della L.R. n. 31 del 21/10/97 così come gli indici edificatori, le altezze, le distanze e le destinazioni delle future costruzioni sono state indicate nel rispetto delle previsioni del nuovo P.R.G. '97.

La zona è stata divisa in lotti contornati da strade pubbliche; all'interno di questi spazi sono previsti gli insediamenti sempre nel rispetto del rapporto di S.U.C. massima ammessa all'interno del lotto, delle linee di massimo ingombro, dei distacchi salvo i casi convenzionati per i quali si dovesse decidere di realizzare gli interventi sul confine come consentono le norme.

Tutta la progettazione è stata elaborata con supporto informatico a partire dalle indagini plano-altimetriche e di rilievo compreso il recente frazionamento dell'area.

Inoltre è stata effettuata una indagine geologica, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente strumento attuativo, allo scopo di evidenziare le caratteristiche geologiche e fisico-sedimentologiche dell'area.

Sia dall'indagine che dai sondaggi penetrometrici è apparso comunque subito chiaro che per il terreno sul quale si intende operare non sussistono controindicazioni per il piano in esame.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici risulta che l'area non è stata oggetto né di microzonazione sismica speditiva da parte della Regione dell'Umbria né dello studio redatto dall'istituto di ricerca sul rischio sismico e dalla Regione dell'Umbria Settore Geologico.

#### **PARAMETRI URBANISTICI:**

L'assetto generale dell'area è organizzato in lotti dimensionati secondo lo schema di progetto della tav. 4, in sedi viarie e marciapiedi, in parcheggi pubblici esterni ai lotti e in aree verdi pubbliche come meglio descritto nella seguente tabella:

#### **DESCRIZIONE AREE:**

- Lotti edificabili
- Parcheggi pubblici N. AB. (85) X 3.5 MQ. = 24 POSTI
- Aree verdi pubbliche N. AB. (85) X 12.5 MQ. = 1060.75 MQ.

#### **SUPERFICI:**

mq. 4902.51

- Sedi viarie, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico mq. 3179.84
- Totale = mq. 8082.35

Superficie territoriale (St.) = mq. 8082.35

Essendo un'attuazione diretta condizionata la Superficie fondiaria oltre a misurare l'area ammessa a trasformazione edificatoria comprende anche le aree da destinare a verde pubblico, viabilità e/o parcheggi. Applicando l'indice fondiario Uf. pari a 0.35 mq./mq. previsto dal PRG 97 per le zone UC/CRM la S.U.C. max consentita risulta essere calcolata come segue:

$$S.t. \times 0.35 = 8082.35 \times 0.35 = \text{mq. } 2828.82 \text{ (max S.U.C. realizzabile all'intero del comparto).}$$

$$S.U.C. \text{ individuata nei lotti da 1 a 7} = \text{mq. } 2826$$

Verifica Standard = 2826 mq. S.U.C. di Progetto < 2828.82 mq. max S.U.C. realizzabile all'intero del comparto.

$$V. \text{ max} = S.U.C. \times H = 2828.82 \text{ mq.} \times 3.00 \text{ m.} = 8486.47 \text{ mc.}$$

$$N. \text{ ab.} = 1 \text{ ab./ ogni } 100 \text{ mc.} = 8486.47 / 100 = 84.86 \text{ ab. (abitanti previsti)}$$

$$\text{Verde Pubblico n. ab.} \times 12.50 = 84.86 \times 12.50 = 1060.75 \text{ mq. (L. R. 21/10/1997 n. 31)}$$

Verifica Verde Pubblico di Progetto = 1061.45 mq. > 1060.75 mq. (V.P. richiesto).

$$\text{Parcheggio Pubblico n. ab.} \times 3.50 = 84.86 \times 3.50 = 297.01 \text{ mq. (L. R. 21/10/1997 n. 31)}$$

Verifica Parcheggio Pubblico di Progetto =  $2.50 \times 5.00 \times 24$  posti = 300 mq. > 297.01 mq. (P.P. richiesto)

In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici degli standard potranno essere oggetto di modeste variazioni.

#### ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:***

Al fine di garantire il controllo accurato degli interventi da eseguire si è provveduto alla stesura delle N.T.A. che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente strumento attuativo.

Si rimanda alla lettura delle N.T.A. per l'approfondita conoscenza delle stesse.

## **ATTUAZIONE:**

Il Piano di Lottizzazione è uno strumento di iniziativa privata ed è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale poi depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e tempestivamente reso noto al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio.

Chiunque può presentare osservazioni ed opposizioni al piano. Limitatamente alle zone sottoposte ai vincoli il piano attuativo è approvato previo parere vincolante degli organi competenti, da rendersi entro il termine perentorio di 60 giorni dalla richiesta.

Il Piano attuativo è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale vengono valutate le osservazioni e le opposizioni presentate, nonché le repliche e le eventuali osservazioni.

Copia degli atti amministrativi e tecnici che compongono il piano e le sue successive varianti è trasmessa alla Regione e alla Provincia competente per territorio, ai fini di un costante aggiornamento dei dati territoriali.

La deliberazione consiliare di approvazione del Piano attuativo è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari che provveda:

1. La cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
2. L'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.
3. I termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al punto precedente.
4. Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire anche per stralci, estesi all'intero comparto e saranno disciplinati da convenzioni urbanistiche, il cui schema viene sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione.

Una prima convenzione disciplina le opere di interesse generale relative alla sistemazione della viabilità di collegamento, la realizzazione dello smaltimento delle acque bianche e nere e tutte le linee per i servizi.

**VINCOLI:**

L'area oggetto del presente piano attuativo non è interessata da nessun vincolo particolare se non la condotta del collettore fognario che comunque resterà utile per lo smaltimento futuro delle acque nere.

**ELENCO DEGLI ELABORATI:**

Si illustrano ed elencano di seguito gli elaborati del Piano di Lottizzazione per l'insediamento della nuova area Residenziale:

Relazione.

Norme Tecniche di Attuazione "N.T.A."

Documentazione Fotografica.

Relazione Geologica, Geologico Tecnica ed Idraulica.

**RILIEVO:**

TAV. 1/10 P.R.G. – PLANIMETRIA CATASTALE – INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO.

TAV. 2/10 DETERMINAZIONE ANALITICA CONSISTENZE TOTALI PIANO QUOTATO.

**PROGETTO:**

TAV. 3/10 PLANIMETRIA DI PROGETTO – PIANO QUOTATO.

TAV. 4/10 VERIFICA CONSISTENZE TOTALI – INGOMBRO MASSIMO FABBRICATI – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI – FILI FISSI.

TAV. 5/10 TIPOLOGIE EDILIZIE.

**URBANIZZAZIONI:**

TAV. 6/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE.

TAV. 7/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE FOGNARIA – ACQUE BIANCHE - ACQUE NERE.

TAV. 8/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA E GAS.

TAV. 9/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE ENEL – PUBBLICA ILLUMINAZIONE TELECOM.

TAV. 10/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE – PARTICOLARI COSTRUTTIVI.