



COMUNE DI FOLIGNO
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

COMPLETAMENTO AL
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN LOCALITA' STERPETE
DENOMINATO " IL BORGO"

UBICAZIONE: Sterpete - Foligno

PROPRIETA': **BONIFAZI 5**
Di Bonifazi Ennio & C. S.a.s
Via Monte Coccia, 5 - Foligno

ELIM s.r.l.
Elisei Orlando
Via Sportella Marini,7 - Foligno

PROGETTISTA: **Arch. Gianluca Maiuli**
Via A. Vici loc. La Paciana Foligno

COLLABORATORE: **Arch. Valerio Cei**

**RELAZIONE TECNICA
TESTO COORDINATO**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Il presente strumento urbanistico costituisce Completamento al Piano Attuativo di iniziativa privata in località Sterpete denominato “il Borgo”. Il precedente piano è stato approvato con delibera n. 20 del 29/01/1991 e la lottizzazione approvata consente possibilità edificatorie per complessivi mc. 76.357.

Sempre per lo stesso è stata stipulata una convenzione con il Comune di Foligno in data 30/05/1991 rep. 21072, ed è stata trascritta alla Conservatoria del RR II di Perugia il 22/06/1991 al n. 8802 di f.ta.

E' stata inoltre presentata in data 09/12/1996 variante al Piano di lottizzazione, acquisita dall'ufficio con protocollo n. 26924, non ancora approvata, a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Con il precedente PRG'77 l'area era inserita in una zona urbanistica classificata C3 (come meglio definita dall'art. 35 zone per nuove quote di sviluppo urbano) per mq. 50.905 e in una zona per attrezzature sportive F7 per mq. 7.439.

Con Determinazione Dirigenziale del 15/12/2000, n. 1413 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”.

Attualmente il terreno è classificato, dal vigente strumento urbanistico, per mq. 57.580 come ambito a disciplina particolareggiata progressiva “UP/PDL” assumendo la classificazione che aveva all'atto della relativa formazione e per mq. 782 come zona “UT/SRL”, adibita a strada di penetrazione alla UP/PDL, per una superficie complessiva totale di mq. 58.344

IL terreno edificabile C3 ha un indice edificatorio IT = 1,5 mc./mq. E, come già riportato, consente una possibilità edificatoria per complessivi mc. 76.357

L'area in oggetto è definita al N.C.T. del comune di Foligno alla partita 45460 foglio n. 194 particelle n. 521 – 522 – 52 – 50 – 124 – 125 – 126 – 127 – 70 – 71.

La proprietà dell'area era della Soc. CO.RE.EDIL s.r.l. ora GERMA s.r.l. con sede in Milano che a seguito del pignoramento è stata aggiudicata ad un'asta indetta dal Tribunale di Perugia, (Bando di vendita Es. n. 490/95 disposto il 03/04/2002 con ordinanze del 01/06/2001 emesse nel giudizio esecutivo immobiliare promosso da Mediovenezie Banca S.p.a.) alla ditta BONIFAZI 5 di Bonifazi Ennio & C. S.a.s. con sede legale in Foligno via Monte Coccia n. 5 e dalla ditta EMIL s.r.l. di Elisei Orlando con sede legale in Foligno via Sportella Marini n. 7.

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'area residenziale individuata dal nuovo P.R.G. 97 come zona UP/PDL.

La zona dove è ubicato l'immobile è in fase di sviluppo urbanistico ed è posta nell'immediata periferia circa 2 Km. del centro di Foligno.

Alla proprietà si accede tramite la strada di lottizzazione, ancora non asfaltata che si diparte dalla strada pubblica di via Messina ma, nel nuovo assetto urbanistico dell'area sono previsti altri 3 accessi.

L'area è compresa all'interno di un quartiere composto in parte da lottizzazioni recenti (palazzine 6-8 alloggi) e in parte da edilizia residenziale spontanea (abitazioni uni e bifamiliari).

Il nuovo assetto morfologico-funzionale dell'area, tiene comunque conto dei 2 limitrofi ambiti e della lottizzazione posta a ovest non ancora approvata e rappresentano una rilevante opportunità di riqualificazione della periferia urbana.

OBIETTIVI E FINALITA':

Il Completamento al Piano Attuativo di Iniziativa Privata in località Sterpete, per la realizzazione dell'area denominata "Il Borgo", si pone l'obiettivo principale di riqualificazione morfologica ambientale di un'area nell'immediata periferia del capoluogo, urbanizzandola al fine di consentire e completare l'insediamento abitativo preesistente, mirando al soddisfacimento della domanda di unità abitative, ancora presente per questa zona.

Inoltre prevede il collegamento e l'integrazione dell'area con la vicina località di Sterpete e con via Intermezzi, importante asse viario di collegamento con la città.

FATTORI CONDIZIONANTI LA PROGETTAZIONE:

CONFORMAZIONE TERRITORIALE

Il terreno in esame ha una morfologia pianeggiante di circa 57.000 mq. e non presenta particolari ostacoli allo sviluppo dell'insediamento residenziale.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI PRESENTI

L'area si trova nelle immediate vicinanze di un importante nucleo storico quale Sterpete, ed è compresa all'interno di una zona composta in parte da lottizzazioni recenti (palazzine 6-8 alloggi), in parte da edilizia residenziale spontanea (abitazioni uni e bifamiliari).

Il progetto prevede principalmente l'estensione delle tipologie esistenti con edifici che si alternano in unità mono, bi - plurifamiliari ed una zona, posta al centro dell'area, destinata ad attività di terziario (commerciale, pubblico esercizio e direzionale).

Inoltre sono previsti nel sub-comparto 7 altri due edifici per attività di terziario, che costituiscono lato di chiusura alla nuova piazza prevista nell'ambito n. 17 denominato Sterpete.

VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO

La sistemazione dell'area prevede la realizzazione di una viabilità in parte coincidente con le viabilità di progetto del precedente Piano Attuativo approvato, in modo da poter utilizzare, ove possibile, le opere di urbanizzazione già realizzate (collettore acque bianche).

L'area viene raggiunta principalmente da tre arterie provenienti da Sterpete.

Lo schema viabile interno è realizzato con una maglia ortogonale di strade private e pubbliche, divise fra loro da un'area che costituisce un vero e proprio polmone verde.

Le strade di piano sono provviste di marciapiede su ambedue i lati di larghezza pari a ml. 1.50 e sono del tipo locale come previsto dal Codice della Strada per le zone residenziali di larghezza pari a ml. 9.50.

CRITERI SEGUITI NELLA COMPOSIZIONE URBANISTICA

Viste le esigenze ed i punti fermi che hanno per un certo verso obbligato le scelte progettuali, come l'ubicazione, la conformazione territoriale, gli insediamenti presenti, la viabilità esistente e di progetto, le già esistenti opere di urbanizzazione che hanno in parte condizionato i nuovi assi viari e non da ultimo la potenzialità edificatoria dell'area si è suddivisa l'intera area in più sub-comparti che individuano al massimo 5 lotti edificabili ciascuno, ognuno con caratteristiche ben precise di volume, di destinazione di tipologia edilizia, dettate da fattori oggettivi quali la loro ubicazione e l'utilizzazione ai fini insediativi.

Per quanto attiene alle norme edilizie, distacchi, distanze minime verso i confini, norme circa le finiture etc. sono state riportate e previste nelle N.T.A. del Piano Attuativo.

SUB-COMPARTI

Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto prevede la realizzazione di n.13 SUB-COMPARTI di cui n. 11 destinati ad Edilizia Residenziale Privata e n.2 destinati ad Edilizia per attività di Terziario e/o Residenziale (commerciale, pubblico esercizio, uffici e/o residenziale), così suddivisi:

EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA

SUB-COMPARTO	N. 1 (Edilizia residenziale privata)	volume	4.900 mc.
SUB-COMPARTO	N. 2 (Edilizia residenziale privata)	volume	5.250 mc.
SUB-COMPARTO	N. 3 (Edilizia residenziale privata)	volume	4.900 mc.
SUB-COMPARTO	N. 4 (Edilizia residenziale privata)	volume	5.250 mc.
SUB-COMPARTO	N. 5 (Edilizia residenziale privata)	volume	12.100 mc.
SUB-COMPARTO	N. 6 (Edilizia residenziale privata)	volume	5.250 mc.
SUB-COMPARTO	N. 8 (Edilizia residenziale privata)	volume	5.250 mc.
SUB-COMPARTO	N. 9 (Edilizia residenziale privata)	volume	6.500 mc.
SUB-COMPARTO	N. 10 (Edilizia residenziale privata)	volume	5.100 mc.
SUB-COMPARTO	N. 11 (Edilizia residenziale privata)	volume	5.100 mc.
SUB-COMPARTO	N. 12 (Edilizia residenziale privata)	volume	6.000 mc.

EDILIZIA PER ATTIVITA' DI TERZIARIO E/O RESIDENZIALE

SUB-COMPARTO	N.7 (Attività di terziario e/o residenziale)	volume	6.300 mc.
SUB-COMPARTO	N.13 (Attività di terziario e/o residenziale)	volume	4.300 mc.

TOTALE SUB-COMPARTI volume 76.200 mc.

I sub-comparti, ai quali è stata attribuita una volume. totale, vengono individuati anche per consentire, solo all'interno di ogni singolo sub-comparto, la possibilità di trasferimento di volume da un lotto ad un altro interno allo stesso sub-comparto alla condizione, che nel momento che si propone, in fase di presentazione del progetto edilizio per il permesso di costruire, un volume per quel lotto diverso da quello ipotizzato nella tavola di progetto A3, si deve contestualmente, con un unico progetto unitario, individuare in quale lotto, interno allo stesso sub-comparto, viene fatto il trasferimento di volume, mantenendo comunque invariata la somma dei due volumi per quei lotti rispetto a quelle ipotizzate nelle tavola di progetto A3.

Pertanto, per il recupero di un volume da un lotto ad un altro nello stesso sub-comparto, necessita che venga presentato per i due lotti, anche non contigui, un progetto unitario in una unica istanza per la richiesta del permesso di costruire, in modo che si definisca il volume nel rispetto di quella totale dei due lotti.

La somma di tutti i volumi assegnati per ogni singolo lotto non può comunque superare il volume totale assegnata al sub-comparto.

PARCHEGGI PUBBLICI.

In base alle tavole grafiche sugli spazi pubblici verranno realizzati parcheggi e viabilità come indicati nelle previsioni di progetto oltre a tutte le linee di allaccio ai pubblici servizi primari.

Le quantità sono state determinate nel rispetto della L.R. n. 31 del 21/10/1997 e degli indici del precedente Piano Attuativo approvato.

Le aree di parcheggio saranno asfaltate ed illuminate con armature di tipo stradale e dotate di cordolature secondo il progetto definitivo delle urbanizzazioni.

VERDE PUBBLICO

Le aree di verde pubblico sono state calcolate rispettando il rapporto di 5 mq. ogni 100 mc. di volume edificabile.

Le aree di verde pubblico principalmente sono 3, una a ridosso dell'asilo per l'area F7 e due per l'area C3 di cui una, la più estesa, individuata al centro dell'area che spezza l'edificato e costituisce un vero e proprio polmone verde attrezzato, utile allo svago e al gioco dei bambini.

In prossimità delle aree verdi potranno essere posizionati uno o più cassonetti secondo i tipi e le caratteristiche adottate dal Comune in relazione alla raccolta differenziata dei rifiuti.

INFRASTRUTTURE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Non si sono riscontrate particolari difficoltà nel prevedere per l'area in oggetto, la dotazione di tutti i servizi richiesti.

Le aree limitrofe per gli insediamenti presenti sono già tutte servite, sia da Acqua, Gas, Enel, Telecom e fognature.

L'adduzione del metano, dell'acqua, dell'elettricità e delle linee telefoniche non presentano difficoltà di sorta, risultano essere indicati sommariamente nel Piano Attuativo i tracciati e si rinvia alla progettazione esecutiva per caratteristiche e consistenza di dettaglio.

ATTUAZIONE

Il Piano di Attuativo 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:

La cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;

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.

I termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al punto precedente.

Congrua garanzia finanziaria 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.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA

L'intera area oggetto dell'intervento è suddivisa urbanisticamente, come prevedeva il PRG' 77, in due aree l'area F7 e l'area C3.

L'assetto dell'area F7 (zone per attrezzature sportive e ricreative) è concepita come area attrezzata promiscuamente per la pratica sportiva, la ricreazione di giovani ed adulti e per il riposo degli anziani.

La vicinanza della nuova struttura per l'asilo nido e la nuova scuola materna ha contribuito a sistemare quest'area in modo di creare un nuovo spazio verde attrezzato proprio a ridosso di tale struttura in più è stato organizzato nell'immediate vicinanze un parcheggio, un'area attrezzata allo sport, una superficie libera ed una struttura polivalente coperta.

Questa sistemazione, visto anche il percorso creato nell'area verde, può risolvere il problema dei parcheggi a ridosso della scuola evitando l'inopportuna congestione del traffico in via Pacinotti nelle ore di uscita ed entrate dei bambini alla scuola.

Mentre l'assetto generale dell'area C3 è organizzato in 13 sub-comparti di cui n. 11 destinati ad Edilizia Residenziale Privata e n.2 destinati ad Edilizia per attività Commerciale, di terziario e/o residenziale.

Ogni sub-comparto a sua volta è suddiviso in lotti dimensionati secondo lo schema di progetto della tav. A3. I sub-comparti sono serviti da sedi viarie con marciapiedi dove alloggiare tutti i servizi primari, da parcheggi pubblici esterni ai lotti e da aree verdi pubbliche attrezzate come meglio descritto negli elaborati grafici di progetto.

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI

Si illustrano ed elencano di seguito gli elaborati che costituiscono il Completamento al Piano Attuativo di iniziativa Privata in località Sterpete denominato "il Borgo".

Relazione

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

Documentazione Fotografica

RILIEVO:

TAV. R1 P.R.G. – PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO

TAV. R2 RILIEVO PIANO QUOTATO E SEZIONI

PROGETTO:

TAV. A3 INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INGOMBRO MASSIMO FABBRICATI – FILI FISSI E SEZIONI

TAV. A4 VERIFICA STANDARD URBANISTICI

TAV. A5	TIPOLOGIE EDILIZIE
TAV. A6	IPOTESI PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO
TAV. U7	URBANIZZAZIONI PROGETTO