

COMUNE DI FOLIGNO

Area Governo del Territorio e Beni Culturali



STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA IN VARIANTE AL PRG

Ridefinizione ed utilizzazione dell'Ambito n. 25 "Croce Bianca".

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

- Tabella delle Proprietà*
- Certificazioni Catastali*
- Compensazioni delle Superfici*

ELABORATO ADEGUATO ALLA D.C.C. N.48/2009

I PROGETTISTI

*DOTT. ARCE. CARLO COLETTI
Piazza XX Settembre n. 4
06034 Foligno (PG) - 0742/340065*

*DOTT. ING. MAUREZIO MATTIOLI
Via Monte Acuto n.49
06034 Foligno (PG) - 0742/318198*

Il Soggetto Proponente

Soc. CER 4 S.r.l.

AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2009

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il presente P.P.E. in variante al P.R.G. tiene conto delle osservazioni formulate dall'Area Governo del Territorio - Servizio Urbanistica con nota del 26/02/2009 di prot. 10622, e della Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 21/04/2009 di adozione del PPE stesso.

L'area oggetto del presente strumento attuativo è situata nell'immediata periferia nord-ovest di Foligno, ad una distanza di circa 1.5 km dal Centro Storico.

In particolare l'area interessata dal piano urbanistico è compresa tra la linea ferroviaria Foligno - Terontola e la strada Statale SS 3 Flamiania e lo svincolo di accesso posto a nord della città.

Il terreno in oggetto è situato all'interno di un quartiere composto essenzialmente di una edilizia residenziale spontanea con abitazioni uni – bifamiliari, che si è sviluppata lungo la vecchia direttrice Foligno – Spello, lungo Via Campo Senago e Via lago d'Albano.

Ha una superficie di mq 95.448,00 ed è morfologicamente caratterizzata:

- 1) da una vasta depressione generata da una ex cava mai colmata;
- 2) dall'attraversamento di una condotta forzata interrata;
- 3) dalla presenza di un fosso interpoderale;
- 4) dal passaggio di una linea elettrica su pali;

Tali problematiche sono state affrontate e risolte previo parere favorevole degli Uffici e Enti preposti, nel modo che segue:

- la depressione verrà colmata nel rispetto delle proprietà confinanti e del sottopasso pedonale delle ferrovie;
- Il progetto terrà conto della condotta forzata prevedendo una fascia di rispetto al fine di consentire l'eventuale manutenzione da parte dell'Ente proprietario (Consorzio della Bonificazione Umbra),
- il fosso interpoderale verrà in parte deviato lungo la viabilità di progetto;
- la linea elettrica di comune accordo con l'Enel verrà interrata e posizionata lungo la viabilità di progetto.

L'insediamento che si intende realizzare sarà costituito da diversi tipi di unità abitative e da due unità destinata al terziario (attività commerciale, pubblici esercizi ed uffici).

L'altezza massima dei fabbricati sarà di metri 10.50 fuori terra. È previsto un piano interrato destinato a garage e pertinenze alle residenze.

Il terreno è distinto al N.C.T. al foglio n. 115 particelle n. 1044/p-440/p-587-104-115-105-582-123-1013-740-586-488-121-118-199-210-122-130-750-198-569-796-784/p-131-785-277-137-438/p-327/p-162/p-623/p-778/p-1166/p-518/p-176-460/p-1014-568-583 per una superficie complessiva di mq 95.448,00 la cui consistenza viene più avanti documentata con la tabella delle proprietà e con le certificazioni catastali.

Il P.R.G. vigente classifica l'area in oggetto come zona UT/SRL (Ambito di strutturazione locale- Area di primo impianto residenziale) denominato Ambito n. 25 "Croce Bianca".

Gli Ambiti di primo impianto residenziale riguardano parte del territorio Comunale per le quali il P.R.G. prevede nuovi insediamenti residenziali a completamento dei tessuti circostanti realizzabili solo tramite modalità indiretta.

La disciplina urbanistica del P.R.G. vigente per ciascun Ambito di strutturazione locale è definita dalla relativa scheda d'Ambito contenuta nell'elaborato P4.

Ogni scheda è composta da un foglio normativo e da due fogli grafici:

uno contenente gli elementi prescrittivi del disegno di suolo, l'altro la simulazione dell'assetto di progetto.

Tali previsioni dovranno essere salvaguardate in sede di progettazione, oltre a quanto previsto dalle N.T.A. riguardo le altezze, le superfici, gli standard, etc.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il piano attuativo dell'Ambito n. 25 "Croce Bianca" si pone l'obiettivo di ridefinire l'assetto viario del quartiere e realizzare collegamenti diretti con la Città e con lo svincolo stradale che conduce alla SS3 Flaminia.

IL P.R.G. E RAPPORTI CON LA PROPRIETA'

La norma dispone che il diritto ad edificare matura per i proprietari qualora, riuniti in consorzio, rappresentino in base all'imponibile catastale il 75% del valore dell'intero comparto.

Per l'area in oggetto la CER4 avendo la disponibilità della quasi totalità delle aree inserite nell'Ambito e cioè il 96,84%, ha chiesto al Comune di dare seguito alla proposta di utilizzazione dell'area nelle forme del piano particolareggiato, così come previsto dall'art. n. 62 punto n.5 delle N.T.A del P.R.G. vigente.

Nel caso specifico, visto che all'interno dell'Ambito, verranno inserite aree di proprietà comunale, per le quali si dirà più avanti, e una modifica del perimetro, il P.P.E. assumerà la forma mista pubblico – privato e quindi non si renderà necessaria la costituzione del consorzio, trattandosi di Piano Particolareggiato la cui attuazione resta disciplinata dalla Legge Urbanistica.

Sulla base dei rilievi e dai confronti tra lo stato dei luoghi e catastali è emersa la necessita di adeguare il perimetro dell'Ambito alla realtà di fatto.

La superficie territoriale risultante dalle certificazioni catastali è pari a mq 95.448,00 dalla quale si ottiene una S.U.C. pari a mq 17.463,00.

Per le particelle frazionate si riporta più avanti il conteggio analitico.

La modifica di detti parametri rispetto a quelli riportati nel Foglio Normativo derivano dall'applicazione dell'art. 5 punto 3 delle NTA del PRG vigente.

Al fine di distribuire più organicamente la SUC massima consentita il P.P.E. prevede una h. massima di ml. 10,50.

Il P.P.E. prevede inoltre aggiustamenti del perimetro laddove lo stesso non corrisponde alla planimetria catastale, e per questo si è proceduto alla compensazione delle superfici il cui conteggio è riportato più avanti.

Il P.P.E. ipotizza soluzioni anche per le proprietà che non hanno inteso aderire all'Ambito, permettendo loro di utilizzare le proprie potenzialità insediative.

VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO

La viabilità esistente che conduce all'Ambito risulta essere condizionata da un lato da un sottopasso ferroviario che immette la viabilità proveniente dalla vecchia strada Foligno - Spello su Via lago d'Albano.

L'altro accesso risulta essere quello proveniente dalla rotatoria in direzione della vicinale di Camposenago.

Come richiesto nella suddetta nota dell'Area Governo del Territorio del 26/02/2009, è stata inserita nell'Ambito un'area di proprietà Comunale, sulla quale è stata progettata una rotatoria che si innesta con lo svincolo nord e con la direttrice prevista dal P.R.G. parallela al tracciato delle Ferrovie.

Detta direttrice, prevista nel foglio prescrittivo quale collegamento con Via lago d'Albano e con il P.L. al momento si attesterà all'altezza del sottopasso di Via lago d'Albano con la realizzazione di uno spazio pubblico che potrà consentire possibili soluzioni viarie in funzione delle scelte che verranno prese dalla Amministrazione Comunale rispetto alla chiusura del suddetto P.L. .

Nel rivedere l'assetto si è provveduto anche ad una migliore distribuzione dei verdi pubblici e dei parcheggi pubblici ed a stabilire la gerarchia delle viabilità interne individuando quelle pubbliche e quelle private.

COMPARTI

La superficie fondiaria per l'edificazione è stata suddivisa in più comparti, in modo da correlare gli interventi edilizi con le urbanizzazioni e gli standard necessari per l'attuazione dei comparti funzionali.

Elemento essenziale per l'attuazione dei comparti è la realizzazione della direttrice prevista dal P.R.G. parallela al tracciato ferroviario.

Il P.P.E. tiene conto delle disposizioni di cui alla L.R. 18/11/2008 n. 17 in materia di sostenibilità ambientale dei progetti edilizi riguardo i lotti, gli ingombri massimi e il posizionamento degli edifici, gli allacciamenti dei servizi.

PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree per il parcheggio pubblico sono così individuate :

N° 2 al centro del comparto rispettivamente di mq 2.116,00 (P5) e mq 692,00 (P4); un'altra di mq 345,00 (P6); una a confine con via lago d'Albano di mq 959,00 (P3); una a ridosso della vicinale di Campo Senago di mq 153,00 (P1) e l'ultima a confine con il verde pubblico di mq 1076,00 (P2).

Le quantità sono state determinate nel rispetto della Legge Regionale 24/03/2000 n.27 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente e risultano in quantità superiore rispetto allo standard di norma.

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

VERDE PUBBLICO

Le aree di verde pubblico sono quattro, una posta tra la fascia di mitigazione ambientale e la nuova edificazione di mq 9704,00 (V1), la seconda è posta nelle vicinanze del sottopasso della Ferrovia ed ha lo scopo anche di fungere come fascia di rispetto alla sottostante tubazione della condotta forzata e risulta di mq 1070,00 (V2). La terza area è posta vicino alla nuova rotatoria ed è di mq 127,00 (V3).

La quarta area (V4) posta lungo la viabilità parallela alla linea ferroviaria di Mq 489,00.

Tra le aree verdi sono da includere anche la fascia di mitigazione ambientale a confine con la SS3 di mq 8794,00 e l'altra posta lungo la linea ferroviaria di mq 2050,00.

Il verde pubblico è stato calcolato nel rispetto degli standard locali (mq 24/ ab), di cui alla L.R. 31/97 e L.R. 24/03/2000 n.27 e degli standard territoriali (mq15/ab).

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il PPE è stato redatto recependo le prescrizioni degli uffici ed enti preposti per l'urbanizzazione dell'area edificabile.

In particolare il progetto tiene conto dei seguenti pareri:

- **CONSORZIO BONIFICAZIONE UMBRA:**

Il fosso irriguo che attraversa il comparto verrà utilizzato quale recettore per la raccolta delle acque delle strade – parcheggi e per il troppo pieno delle vasche di accumulo proveniente dai tetti.

Per la condotta forzata interrata verrà prevista una fascia di rispetto per garantire l'eventuale manutenzione da parte dello stesso Consorzio.

- **VUS:**

Condotta acque nere

Nei pressi dell'area interessata dall'intervento sono presenti condotte fognarie per lo smaltimento delle acque nere, una passante su via Lago d'Albano, di recente costruzione, in PVC diam mm 400 ed una localizzata su via Campo Senago collegata a v.le Firenze avente diametro mm 300 in cls.

Entrambe le condotte hanno come recapito finale la condotta principale sita all'interno della carreggiata di V.le Firenze.

Da una prima stima dovuta alle quantità delle portate previste da smaltire e dalle pendenze rilevate nelle fognature esistenti si è ritenuto idoneo recapitare le nuove fognature dell'intervento in parte in quelle di Via Lago di Albano ed in parte nella condotta esistente che si collega tra Via Campo Senago a V.le Firenze così come indicato nelle planimetrie.

Le tubazioni saranno realizzate in PVC SN 4 con allettamento e ricoprimento in sabbia mentre le trincee di scavo saranno riempite con misto stabilizzato.

L'ispezione delle condotte sarà permessa tramite la realizzazione di pozzetti in calcestruzzo con relativi dispositivi di chiusura in ghisa sferoidale di caratteristiche idonee al traffico previsto nella sovrastante viabilità.

Condotta acque bianche

La rete di smaltimento delle acque bianche di progetto sarà realizzata sia per l'allontanamento delle acque superficiali delle strade e parcheggi sia per lo smaltimento delle acque chiare dei futuri complessi edilizi previsti nell'intervento.

La condotta permetterà inoltre lo spostamento di un fosso irriguo esistente (non demaniale) per tutto il tratto interferente con l'intervento di urbanizzazione.

Il recapito della condotta fognaria avverrà lungo la nuova strada principale che costeggerà la linea ferroviaria Foligno Terontola, e si ricollegherà al fosso esistente che a sua volta, dopo l'attraversamento ferroviario si ricollega al recapito principale di V.le Firenze.

In sede di progetto esecutivo sarà verificata la compatibilità delle portate tra il nuovo sistema di smaltimento e l'esistente e, nel caso che l'aumento eccessivo delle stesse sia tale da non determinare il regolare deflusso delle acque si provvederà alla realizzazione di bacini drenanti e vasche d'accumulo così come indicato nelle tavole di progetto.

La condotta di smaltimento delle acque bianche sarà realizzata in tubazioni in PVC SN 4 e pozzetti in calcestruzzo.

Le caditoie e pozzetti saranno in ghisa sferoidale dimensionati a seconda dell'entità di traffico previsto in sede stradale.

Rete acquedotto

La distribuzione della rete idrica all'interno del comparto di urbanizzazione sarà permessa tramite la realizzazione di una nuova linea in Pead diam 200 da V.le Firenze, incrocio di Madonna Fiamenga, fino all'altezza del comparto in oggetto ed il collegamento tra il comparto stesso e V.le Firenze tramite una condotta in Pead diam 125.

All'interno del comparto le reti saranno distribuite lungo le viabilità principali con tubazioni in pae diam 125 mentre le linee secondarie con tubazioni in Pead diam. mm 110.

Le nuove linee principali saranno inoltre predisposte per l'eventuale collegamento con le altre linee presenti su Via Campo Senago e su Via Lago d'Albano.

In sede di progetto esecutivo saranno comunque calcolate con maggiore precisione le dimensioni dei diametri, le relative saracinesche e gli idranti antincendio.

Rete Gas Metano

La rete gasdotto prevede l'installazione di un'ulteriore gruppo di riduzione di 2° salto della portata di 300 mc/h collegato al gruppo di riduzione esistente alla fine di Via Campo Senago con una condotta in acciaio DN 65 in MP.

La distribuzione rete gas sarà realizzata con una tubazione in Pead diam mm 160 per le linee principali e del diam mm 110 per le linee secondarie.

Anche in tale caso le tubazioni di distribuzione principali saranno collegate con via Lago d'Albano e su Via Campo Senago.

In sede di progetto esecutivo saranno verificati i diametri delle condutture e del nuovo gruppo di riduzione da installare.

La Tavola delle Urbanizzazioni indica i tracciati e quindi rinvia alla progettazione esecutiva per le caratteristiche ed i particolari.

Il progetto tiene conto inoltre dei pareri dell'ENEL, della TELECOM, della RFI, e della USL n.3.

In merito all'impianto della Pubblica Illuminazione il progetto rispetterà la L.R. 20/05 e relativo Regolamento di attuazione.

ELABORATI ILLUSTRATIVI DELLA VARIANTE AL PRG

TAV. V1 Planimetria Catastale con perimetro dell'Ambito Vigente - Planimetria Catastale con perimetro dell'Ambito in Variante

- TAV. V2 - Stralcio PRG vigente – Stralcio PRG in variante –
- Scheda Prescrittiva Vigente - Scheda Prescrittiva in variante
- Foglio Normativo Vigente – Foglio Normativo in Variante

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI DELLO STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA IN VARIANTE AL PRG

- TAV. 1 - Planimetria Catastale con perimetro dell' Ambito in Variante
- Stralcio PRG in Variante
- Scheda Prescrittiva in Variante
- Foglio Normativo in Variante
- TAV. 2 Piano Quotato e Sezioni stato attuale
- TAV. 3 Verifica standard urbanistici
- TAV. 4 - Individuazione Comparti
- Ingombro massimo fabbricati
- Tabella utilizzazione lotti
- TAV. 5 Sezioni di progetto con individuazione nuovo piano di campagna
- TAV. 6 Sezioni di progetto con individuazione nuovo piano di campagna
- TAV. 7 Opere di urbanizzazione
Rete ENEL – Rete TELECOM – Illuminazione Pubblica
- TAV. 8 Opere di urbanizzazione
Rete Gas Metano
- TAV. 9 Opere di urbanizzazione
Rete Idrica
- TAV. 10 Opere di urbanizzazione
Fognatura Acque Nere
- TAV. 11 Opere di urbanizzazione
Fognatura Acque Bianche
- Relazione Tecnica
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Documentazione fotografica
 - Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica