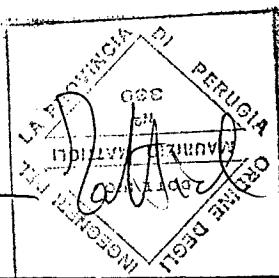


29.1.87 e 27.2.87

ON DELIB. n. G.C.
153 del 23/07/1992
n. 149 del 03/06/1993



Comune di Foligno

PROGETTO: per la realizzazione del Centro Artigiani di Colfiorito

RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

Tav.

AGGIORNAMENTO GENNAIO 91

data:

scala:

Consorzio Artigiani di Colfiorito

1 - INQUADRAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE NEL PIANO REGOLATORE
GENERALE

Il progetto di lottizzazione prevede la utilizzazione edificatoria del comparto di zona D5 previsto dal P.R.G. a Colfiorito. L'intervento prende in considerazione tutta l'area edificabile prevista dal Piano Regolatore ed attraverso questo progetto di lottizzazione e successivamente con una previsione progettuale esecutiva di tipo edilizio, si strutturerà un intervento organico per la realizzazione di un centro per lo sviluppo delle aziende artigiane e commerciali di Colfiorito.

Questo comparto sarà quindi oggetto di intervento unitario, che porterà in un breve lasso di tempo, la completa organizzazione sia urbanistica che fonzionale dell'area per l'insediamenti produttivi.

1/1 L'area presa in esame dal progetto è quella distinta al Nuovo catasto terreni del Comune di Foligno al foglio 23 part. dal 137 al 163, dal 132 al 134, dal 179 al 195, 44, 40, 41, 110.

Al Catasto questi terreni sono intestati ai Sigg.:

Cinti Remigio	part. 146	sup. mq.	880
Santoni Vittorio	part. 145	sup. mq.	660
Marzufero Mattioni	part. 147	sup. mq.	1160
Delicati Alceste	part. 151,161,162	sup. mq.	700
Loreti dante	part. 134,159	sup. mq.	915

Lini Rosato	part. 152, 157, 167	sup. mq.	905
Loreti Giovanni	part. 133, 166	sup. mq.	1410
Gregori Giorgio	part. 42, 178	sup. mq.	2125
Mancini Angelo	part. 164, 176	sup. mq.	1020
Mascioni Renzo	part. 179, 44	sup. mq.	775
Mancini Walter	part. 177, 189	sup. mq.	775
Cellini Renzo	part. 175, 190	sup. mq.	1080
Colfioritana Carni	part. 181, 191	sup. mq.	1760
Epifani Elio	part. 141	sup. mq.	960
Amici Antonio	part. 140	sup. mq.	1160
Soc. F.lli Forti	part. 142	sup. mq.	920
Loreti Lino	part. 41	sup. mq.	970
Cantarini Domenico	part. 132	sup. mq.	990
Loreti Vincenzo	part. 153, 149	sup. mq.	895
Loreti Corrado	part. 155, 174	sup. mq.	1290
Mancini Filodelfo	part. 154, 150, 169	sup. mq.	1105
Cantarini Giovanni	part. 186, 172	sup. mq.	735
Mancini Giovanni	part. 171, 184	sup. mq.	1265
Manicini Bruno	part. 170, 182	sup. mq.	1230
Amici Manfredo	part. 187, 195	sup. mq.	400
Marzufero Luigino	part. 185, 194	sup. mq.	355
Santoni Umberto	part. 183, 193	sup. mq.	915

Le part. 163, 148, 139, 160 sono destinate ad allargamento stradale, le part. 137, 144, 143, 110, 156, 158, 165, 168, 173, 180, 130, 188, 192 sono destinate a strade e parcheggi.

1/2 La variante al P.R.G. delimita precisamente l'area edificabile e stabilisce la conformazione delle aree di parcheggio pubblico, la viabilità e una zona di verde privato là dove la servitù di elettrodotto non permetteva l'edificabilità.

L'area edificabile è stata così divisa in vari lotti con edifici in parte aggregati fra loro ed in parte distaccati dai confini.

1/3 L'area edificabile risulta avere una estensione pari a complessivi mq. 24928.

I calcoli analitici sono riportati nella tavola 2 di progetto, in base a questi possono essere insediati edifici per complessivi mq. 17449,60 di superficie utile coperta.

1/4 La norma di attuazione del P.R.G., prevede per la zona in oggetto le seguenti prescrizioni previste 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 lavoratori 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 alla 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.u.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 private 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, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% 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 dalle tavole di P.R.G., integrandoli, occorrendo, con altri spazi da individuare nell'ambito delle zone edificabili, in sede di attuazione, fino 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 fonciaria 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 5

Tali zone sono destinate a depositi, laboratori artigianali, piccole industrie, attrezzature di tipo commerciale e relative pertinenze.

In queste zone la progettazione dovrà tener conto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali con l'uso di tipologia e materiali costruttivi compatibili con le residenze, evitando la realizzazione di tipologie strettamente industriali (prefabbricati).

Sono esclusi insediamenti nocivi per esalazioni e per scarichi inquinanti non abbattibili ai sensi di legge.

2 - ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il comparto di piano, di conformazione planimetrica abbastanza regolare, è perimetrato da strade di penetrazione laterali e una centrale, e da tre aree di parcheggio, le quali sebbene decentrate sui bordi, servono abbastanza bene le varie parti dell'insediamento.

Il su detto sistema viario quasi ortogonale determina due sub comparti edificatori, uno posto sulla strada provinciale, nel quale sono state concentrate le presenze delle attività commerciali ed uno posto sull'altra strada a monte, dove hanno trovato collocazione gli insediamenti artigianali.

Il comparto commerciale si caratterizza per un taglio degli edifici molto contenuto, e più definito da un punto di vista architettonico, rispetto all'altro, nel quale gli edifici saranno improntati con semplicità e linearità dovendo privilegiare l'organizzazione degli spazi al solo scopo produttivo.

Da un punto di vista della utilizzazione dell'area sin dal primo momento si è fatta una capillare opera di persuasione presso i soci del Consorzio, perchè venisse il più possibile evitata la suddivisione tipica in lotti con edifici singoli. Non è stato purtroppo possibile arrivare alla progettazione di blocchi edilizi di grosse dimensioni, ma quelli proposti rappresentano varamente le aggregazioni massime conseguibili.

Dette zone si attuano per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata con
U.t. = 0,70 mq./mq. H max = ml. 7,00 I.f.= 0,724 mq./mq.
Nelle contigue zone D1 e D5 poste tra Colfiorito e l'ingresso della Valle Vaccagna l'attuazione si effettua esclusivamente mediante redazione del P.P.E. con contenuti ambientali tendenti al corretto inserimento del nuovo edificato e degli edifici esistenti nel pregevole contesto paesaggistico.

3 - AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le aree destinate a verde e parcheggi pubblici hanno una superficie complessiva di mq. 34,34 che verifica il rapporto prescritto dalle norme tecniche di attuazione.

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 con più livellette tutte pendenti verso la strada provinciale.

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

La struttura stradale, dopo il rilevato, sarà composta da uno strato misto di granulometrico stabilizzato di almeno 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; la rete elettrica pubblica e privata e quella telefonica verranno canalizzati tutti sotto le strade e sotto il marciapiede.

5 - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

Le norme generali di 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.

- 1) Gli schemi di utilizzazione dei compatti indicati nelle tavole di progetto sono da ritenersi vincolanti per ciò che riguarda le superfici utili coperte massime edificabili nei singoli lotti, nonché per gli allineamenti indicati sulle strade di lottizzazione...
- 2) L'edificazione dovrà avvenire a ml. 5.00 dal confine e ml. 10.00 dagli edifici esistenti o in aderenza sul confine.
- 3) L'edificazione a confine può avvenire per tutta o parte della costruzione, purchè i corpi di collegamento siano architettonicamente funzionali alle costruzioni.
- 4) I distacchi dalle strade sono fissati in maniera indeterminabile nelle tavole di progetto.

Viene fatto obbligo ai proprietari dei lotti prospicienti la strada centrale di penetrazione, di lasciare una distanza di rispetto stradale da destinare alla sosta, intervalata da spazi verdi, per consentire un migliore accesso ai singoli lotti, visto che l'edificazione avviene a m. 4.00 dalla suddetta strada.

- 5) L'altezza massima consentita è di ml.7.00.
- 6) Nei compatti, 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.
- 7) Lungo il confine della lottizzazione sarà realizzata una schermatura arborea, come evidenziato nelle tavole di progetto allegate.
- 8) La sistemazione dei fronti stradali sulla strada interna dei lotti dovrà prevedersi con la presentazione dei progetti esecutivi.
- 9) Le finiture esterne dovranno avere una unitarietà formale.
- 10) Per gli insediamenti a destinazione commerciale, ai fini del riferimento della superficie dei parcheggi aggiuntivi di cui al D.M. del 2/4/1968 si precisa che:
 - in sede di lottizzazione sono stati reperiti spazi di parcheggio pubblico pari a mq 1164.20 in più rispetto a quelli di norma;
 - tale quantità di parcheggi in più in riferimento alla somma delle S.U.C. max realizzabili, incide per una percentuale pari al 6.67%.Pertanto in sede di progetto esecutivo per i singoli insediamenti commerciali dovrà essere dimostrata la disponibilità di spazi da destinare a parcheggio pari a mq 73.32 per ogni 100 mq di superficie destinati a vendita.
Tale quantità di parcheggio pubblico andranno reperiti all'esterno del massimo ingombro degli edifici, dei quali sono indicati gli allineamenti di progetto obbligati, determinabili anche con corpi non estesi all'intero fronte dell'edificio e realizzabili anche con pensiline, aggetti e tettoie.
-Qualora si proceda al cambio di destinazione d'uso da arti-

gianale a commerciale , i soggetti attuatori saranno tenuti
al reperimento con le modalita' di cui sopra, delle superfici
di parcheggio pubblico aggiuntivi sempre per la quantita' di
73.32 mq per ogni 100 mq di superficie commerciale.

SEZIONE STRADALE

