



COMUNE DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
E BENI CULTURALI
Via XX Settembre n° 54/C



STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA IN VARIANTE AL P.R.G.

Ambito 32 - San Benedetto

ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 77 del 15/04/2004

TAV. N.

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
INVARIATA**

Gruppo di lavoro parte pubblica: geom. A. Conocchia - geom. A. Broccolo - p.i. P. G. Metelli - geom. G. Medorini

Soggetti privati: Edilizia Settimi 80 srl - Zipoli Alberto

Progettisti parte privata: arch. Lorenzo Radi

Coordinamento: geom. Giuseppe Lorenzetti

IL DIRIGENTE DI AREA: arch. Luciano PIERMARINI

DATA: Aprile 2004

RAPP.:

DATA:

RAPP.:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

L'ambito n. 32 denominato "San Benedetto" comprende due ampie aree, separate da via San Benedetto, appartenenti a due diversi proprietari. Una è disposta a valle della edificazione che fu realizzata nei primi anni '70 con un piano di lottizzazione, mentre l'altra, più allungata, si estende lungo l'ampia strada di lottizzazione, da viale Roma a via Flaminia Vecchia. In alto, in prossimità dell'incrocio della vecchia strada San Benedetto con la via Flaminia Vecchia, conservata nel tracciato antico con tutte le sue alberature, è ubicato il complesso di San Feliciano di Mormonzone, con la relativa chiesa, che ricorda, come vuole la tradizione, il luogo dove fu martirizzato il Santo patrono della città.

Il complesso è sottoposto a vincolo dalla legge n. 1089/39 e successive modifiche.

Come si può nello stralcio della cartografia disponibile del PRG '97 riportato in tav. 1, nella perimetrazione del comparto è stata inclusa una superficie di mq. 1072.79 posta tra il verde pubblico di via Siena e l'area ex SIVAM. Tale delimitazione dell'ambito è quella che deriva da una correzione apportata successivamente alla approvazione dello stesso PRG '97, e perciò è da ritenersi non valida. Si è proceduto di conseguenza a rettificare il perimetro dell'ambito, riportandolo alla sua definizione originaria.

E' stato realizzato il rilievo topografico planimetrico delle aree interessate riportato in tav. 2 in scala 1:500 ed è stata ricalcolata la superficie territoriale dell'ambito in base alle superfici reali delle aree (ST = mq. 44443), togliendo l'area di sedime dei fabbricati esistenti e l'area di sedime della viabilità esistente compreso il marciapiede di ml. 1,00.

E' stato necessario quindi aggiornare la scheda d'ambito del PRG '97 realizzata in base alle superfici catastali delle aree mantenendo inalterato l'indice di utilizzazione territoriale UT = 0.15. In base a tali parametri il valore della SUC è mq. 6666.

E' stato corretto il valore della capacità insediativa dell'area, erroneamente indicato sulla scheda d'ambito, pari a n. 128 abitanti calcolati considerando il valore massimo della SUC residenziale (privata e pubblica).

Sono state precise inoltre le prescrizioni per la progettazione urbanistica esecutiva, definendo: per l'edilizia residenziale privata un indice max del 50% della SUC, per l'edilizia residenziale pubblica un indice max del 10% della SUC, per l'attività terziaria PE un indice max del 40% della SUC:

Tutte le previsioni sugli obiettivi generali dell'intervento, le precondizioni di assetto, opere a carico degli attuatori, opere a carico dell'Amministrazione, usi ammessi dei fabbricati, sistemazioni ed usi ammessi delle aree di pertinenza e prescrizioni particolari, sono rimasti invariati.

Gli edifici esistenti rientrano nel D.G.R. 5180/98 con il n°2289, ed è già stata istruita la pratica presso i competenti uffici comunali per il loro completo restauro, riparazione danni e miglioramento sismico.

Nelle tav. 3 e 4 è riportato il progetto urbanistico dell'ambito, nel quale è stata inserita la rotatoria di viale Roma secondo le indicazioni del settore Opere Pubbliche, indicando gli elementi prescrittivi del disegno di suolo (limite dell'ambito, superficie pubblica, edifici esistenti, area di pertinenza degli edifici esistenti, viabilità fondiaria, superficie fondiaria per l'edificazione), l'assetto indicativo dell'area e l'individuazione delle aree da cedere al Comune.

Sono stati inoltre verificati analiticamente gli standards urbanistici in base all'art. 62 delle NTA del PRG '97.

Nella tav. 4 sono stati individuati gli interventi che dovranno essere realizzati sugli edifici esistenti (conservazione e restauro, demolizioni delle superfetazioni, ricostruzione antico corpo di fabbrica del convento in base all'art. 62 comma 11 delle NTA del PRG'97) ed il massimo

ingombro della nuova edificazione dell'attività terziaria PE (albergo) per una SUC relativa di mq. 2666.

Sono state inoltre individuate le divisioni dei lotti nei quali verranno realizzate l'edilizia residenziale privata per una SUC di mq. 3333, e l'edilizia residenziale pubblica per una SUC di mq. 667.

Nelle tav. 5, 6 e 7 sono indicati i rilievi delle varie reti esistenti e gli schemi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

In questa prima fase di definizione della fattibilità dell'ambito si forniscono esclusivamente gli elaborati che precisano gli studi e le prescrizioni del PRG '97, rimandando ad una seconda fase il progetto esecutivo del Piano Attuativo.

Sono allegati agli elaborati grafici, oltre alla presente relazione, le relazioni geologica e geotecnica, la relazione geologica per lo smaltimento delle acque bianche ed i titoli di proprietà dei diversi proprietari.