



COMUNE DI FOLIGNO

Provincia di Perugia

Committente

RIBES Costruzioni S.n.c.
M.G. Immobiliare di Marzioli G. S.r.l.

Oggetto

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
DELL'AMBITO N. 14 "I MARCHISIELLI"
DI INIZIATIVA PRIATA
IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. '97

<i>Elaborato</i>	<i>Descrizione</i>			
	<i>Commissa</i>	<i>Documento</i>	<i>Scala</i>	<i>Foglio</i>
	RELAZIONE TECNICA			
Progettazione Impianti Tecnologici Dott. Ing. Crispoldo Nalli Via Gran Sasso n°25 06034 Foligno TEL/FAX 0742/21696 e-mail: stnalli@tascalinet.it	 <i>ING. NALLI</i>		<i>1:1000</i>	<i>Il progettista</i>

<i>Revisione</i>	<i>Data</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Redatto</i>	<i>Approvato</i>

PREMESSA

L'area oggetto del presente strumento attuativo è situata nella periferia della città, ad una distanza di circa 1 km. dal centro storico.

Il sito occupa una superficie di circa 45.788 mq. e si presenta attualmente non edificato, ma in una zona caratterizzata da un grado di urbanizzazione piuttosto elevato.

Il P.R.G. '97, approvato con D. D. regionale del 15/12/2000 n. 10413, classifica quest'area come zona UT/SUDV (Ambito Urbano di Trasformazione / Strutturazione Urbana a Dominante Verde) denominata **Ambito n. 14 "Marchisielli"**.

Gli ambiti di trasformazione dello spazio urbano riguardano parti del capoluogo per le quali il PRG '97 prevede un nuovo assetto morfologico - funzionale e rappresentano una rilevante opportunità di riqualificazione della periferia urbana, all'interno dei quali gli interventi sono possibili solo tramite modalità indiretta. (v. Capo 3 Titolo VI – N.T.A. PRG '97).

La disciplina urbanistica del PRG '97, per ciascun Ambito di trasformazione, è definita dalla relativa scheda d'Ambito contenuta nell'elaborato P4 (Repertorio delle Schede degli Ambiti urbani di trasformazione).

Il Piano Attuativo dell'Ambito n. 14 "Marchisielli" si pone l'obiettivo principale della 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.

La proprietà delle aree inserite in un ambito è elemento fortemente condizionante la sua attuazione; è pur vero che questo è un problema che riguarda tutte le aree di espansione soggette a lottizzazione (accordo tra i proprietari) ma nel caso degli ambiti tale condizionamento è più pesante.

La norma dispone infatti che il diritto ad edificare "...matura per i proprietari qualora, riuniti in consorzio, collaborino alla costruzione della città attraverso: 1) la cessione al Comune delle aree nelle quantità stabilite dalla scheda d'ambito; 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; 3) la eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri concessori; 4) la edificazione della quantità di edilizia privata

stabilità dal PRG '97, nelle forme e nei modi previsti dallo strumento attuativo; in particolare la Suc sarà realizzata nelle superfici fondiarie a ciò destinate nel Foglio grafico prescrittivo della Scheda d'Ambito; 5) la cessione al Comune di superfici fondiarie e diritti edificatori, eventualmente stabiliti nella Scheda d'Ambito, per la edilizia residenziale pubblica" (art. 62, co. 3 - NTA del PRG '97).

Per l'area in argomento un privato avendo la disponibilità di gran parte delle aree inserite nell'ambito che raggiunge una quota di proprietà superiore al 75 per cento ha chiesto al Comune di dare seguito alla proposta di utilizzazione dell'area nelle forme del piano particolareggiato così come previsto dalle NTA del PRG.

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, e non da ultimo la potenzialità edificatoria dell'area, si è suddivisa la stessa in più comparti, in base a fattori oggettivi quali l'ubicazione e l'utilizzazione ai fini insediativi e con la finalità di collegare l'attuazione degli interventi edilizi con l'urbanizzazione e la dotazione di standards.

Per quanto attiene alle norme edilizie, con particolare riferimento ai distacchi, si è proceduto ad individuare le distanze minime da dover rispettare verso i confini del comparto d'intervento. Vengono altresì dettate le norme inerenti alle finiture.

Quanto sopra riportato è meglio dettagliato nelle N.T.A. del Piano Attuativo.

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

Le aree di verde pubblico saranno principalmente a parco visto che l'Ambito oggetto di piano attuativo è un Ambito a "dominante verde".

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 i tracciati e si rinvia alla progettazione esecutiva per caratteristiche e consistenza.

Si elencano di seguito gli elaborati del Piano Attuativo per l'insediamento della nuova zona UT/SUDV (Ambito di Strutturazione Urbana a Dominante Verde) denominato Ambito n. 14 "Marchisielli":

TAVOLA 0 PIANO QUOTATO.

TAVOLA 1 CATASTALE, PRG VIGENTE, INQUADRAMENTO URBANISTICO;

TAVOLA 2 INDIVIDUAZIONE COMPARTI, INGOMBRO MASSIMO FABBRICATI, ACCESSI;

TAVOLA 3 VERIFICA STANDARDS URBANISTICI;

TAVOLA 4 INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' ADERENTI AL CONSORZIO ,PLANIMETRIA CON PROPRIETA' NON ADERENTI AL CONSORZIO;

TAVOLA 5 PRELIMINARE RETI: IDRICA,GAS E FOGNE ;

TAVOLA 6 PRELIMINARI RETI: ENEL,TELECOM,E ILL. PUBBLICA.

ALL. 1 Relazione tecnica;

ALL. 2 Norme Tecniche di Attuazione;

ALL. 3 Relazione Geologica, Idrogeologica e Geotecnica generale.

ALL.4 Documentazione Fotografica