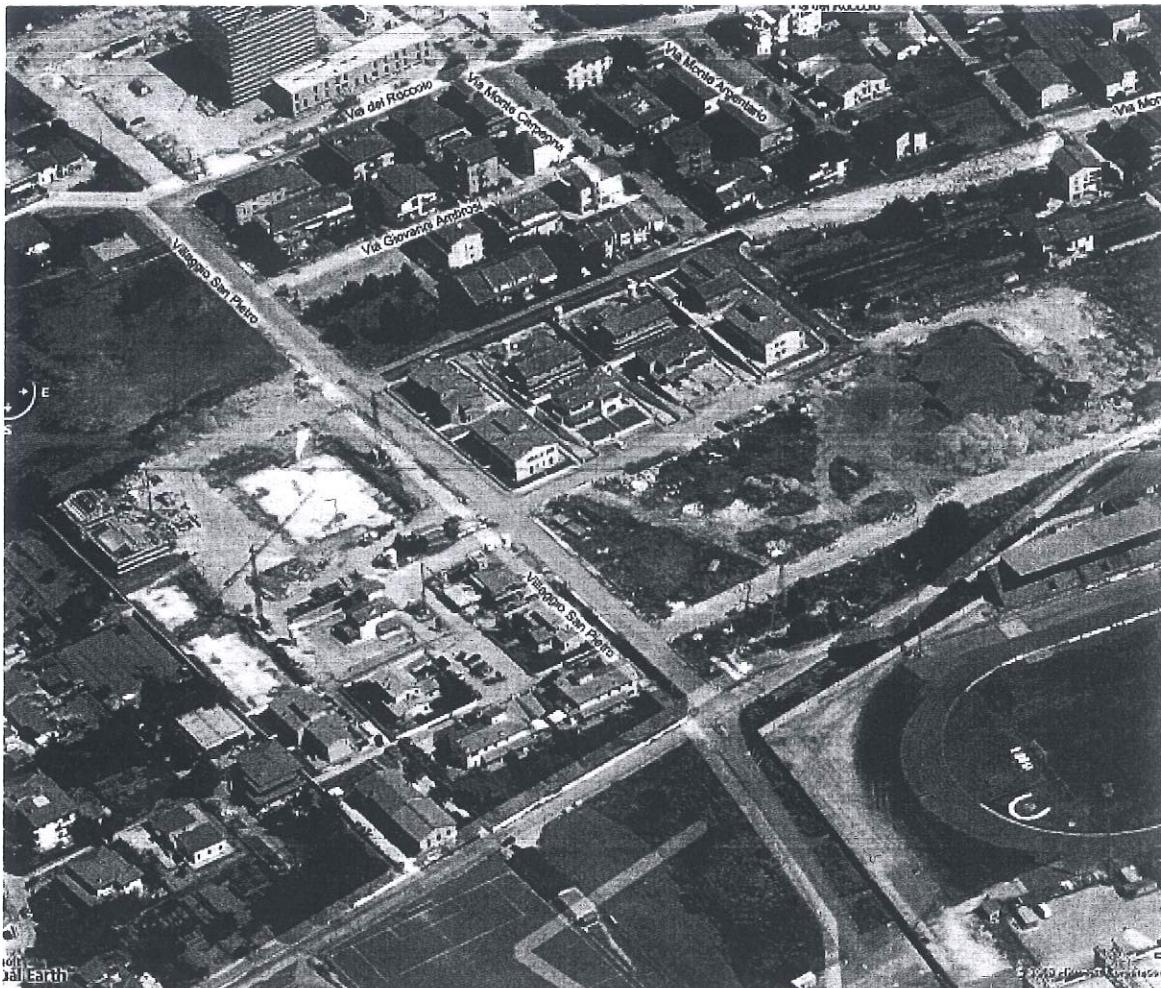




COMUNE DI FOLIGNO  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO URBANISTICA

APPROVATO CON DELIBERA C.C.  
N. 25 del 13.06.2013

VARIANTE N. 1 AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA  
IN VARIANTE AL PRG - AMBITO N. 13 SANTO PIETRO



ELABORATO AGGIORNATO A SEGUITO DELLA  
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 52 DEL 10/11/2011  
ADOZIONE DEFINITIVA

**BONIFAZI**  
CINQUE  
di Bonifazi Ennio e C. sas

Sede legale:  
06034 Foligno (Pg)  
Via Monte di Pale, 1  
(0742) 359966  
fax 0742 349948  
P.Iva 0262917 054 5

RELAZIONE TECNICA

Ufficio degli Architetti  
DOTT. ARCH.  
• GIANLUCA MAIULI •  
062  
Della Provincia di Perugia

Progettista: Arch. Gianluca Maiuli	 • Architettura • Design •	DATA: APRILE 2009	RAPP.:
Proprietario (parte > 50%): GRUPPO BONIFAZI & C. S.a.s.		1° AGG. NOVEMBRE 2009	
		2° AGG. GENNAIO 2010	
		3° AGG. NOVEMBRE 2011	

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
VARANTE AL PIANO ATTUATIVO  
AMBITO N. 13 S. PIETRO - FOLIGNO**

Trattasi della **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO** - Ambito n. 13 Santo Pietro di Foligno di proprietà, per una percentuale maggiore del 50% dell'Ambito, del **Gruppo Bonifazi & C. S.a.s.** con sede in Via Monte Coccia, 5 – Foligno.

**PREMESSA**

L'area oggetto del presente strumento attuativo è situata in prossimità della zona sportiva di Santo Pietro, nella periferia ovest della città, ad una distanza di circa 1 km. dal centro storico.

Il sito occupa una superficie di circa 65.200 mq. e si presenta attualmente parzialmente edificato ma, in una zona caratterizzata da un grado di urbanizzazione piuttosto elevato.

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 unifamiliari e bifamiliari).

L'insediamento che si sta realizzando è costituito da diversi tipi di unità abitative principalmente mono – bi - quadrifamiliari e da una unità destinata al terziario (lotto 35); tutte si sviluppano al massimo con tre livelli fuori terra e un piano interrato.

La superficie oggetto della presente **VARIANTE al Piano Attuativo** è composta da diversi lotti di terreno censiti alle particelle n. 425 (parte) – 47 – 310 – 327 – 281 (parte) – 209 – 210 – 325 (parte) 309 – 326 – 211 (parte) – 505 – 300 (parte) – 378 (parte) – 51 – 69 – 43 (parte) 578 – 579 – 311 (parte) – 81 – 444 – 445 – 87 – 366 (parte) nel Foglio n. 154 del N.C.T..

Il terreno in esame ha una morfologia pianeggiante e si trova ad una quota media di 226 m. s.l.m., con una lieve pendenza di circa 5% verso W-SW, evidenziata in campagna dal verso di scorrimento del fiume Topino e di alcuni canali campestri.

Sotto il profilo geomorfologico, l'area oggetto di intervento risulta essere stabile e i terreni investigati sono caratterizzati dalla presenza di depositi: limo-sabbiosi, sabbiosi, ghiaiosi-sabbiosi a geometria lenticolare, propri di sedimenti fluvio-lacustri a cui sono riferibili.

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. 13 S. Pietro**.

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).

## OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA VARIANTE

Ad oggi circa il 40% dell'Ambito è stato edificato. Sono stati realizzati tutti gli edifici del Comparto 1.1 e 1.2, tre edifici su quattro del Comparto 5 e tutti gli edifici del Comparto 6. Il lotto 35, con destinazione commerciale /direzionale è in fase di costruzione, il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato di considerevoli dimensioni, sviluppato su 3 piani fuori terra ed un piano interrato, per un totale di 2.403 mq si SUC.

Si è valutato che limitando di un piano l'altezza dell'edificio in costruzione, quest'ultimo può risultare meno impattante e meglio inserito con il resto degli edifici già realizzati, uniformando così le altezze dell'intero Ambito. A tal proposito è stata inoltrata una richiesta di Variante al Permesso di Costruire del Lotto 35, riducendo di circa 1000 mq. la SUC assegnata all'intero edificio.

La **VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**, oltre a ridistribuire le SUC dei vari lotti non edificati, si propone di recuperare la superficie "persa" per l'eliminazione del piano dell'edificio del lotto 35 e ridistribuirla in dei nuovi lotti.

Rivalutando l'analisi degli standards urbanistici, è stato possibile recuperare delle nuove superfici fondiarie per l'edilizia residenziale, non limitando l'area verde di progetto iniziale e rispettando sempre, nel calcolo totale, la superficie del 45% da cedere all'Amministrazione.

I nuovi lotti individuati sul Comparto 8 sono stati ricavati su parte dell'area di verde pubblico ma, quest'ultima non verrà comunque ridotta in quanto nel verde pubblico iniziale (VP1) era stato previsto un laghetto di laminazione per l'assorbimento e lo smaltimento delle acque piovane che ora, non si rende più necessario poichè è stato possibile eliminarlo sostituendolo con una nuova condotta delle acque bianche, autorizzata dalla Provincia. La nuova condotta attraversa l'Ambito, affianca la viabilità dietro il nuovo Ospedale per poi convogliare fino al fiume Chiona.

Foligno, 18 novembre 2009

Arch. Gianluca Maiuli

