



COMUNE DI FOLIGNO

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CON PREVISIONE
PLANIVOLUMETRICA
DENOMINATO “IL BORGO SAN MICHELE”
in località STERPETE - FOLIGNO**

RELAZIONE TECNICA

Aggiornata febbraio 2022

UBICAZIONE: Sterpete - Foligno

PROPRIETA’: **BONIFAZI 5**
Di Bonifazi Ennio & C. S.a.s
Via Monte di Pale, 1 - Foligno

ELIM s.r.l.

Via Sportella Marini, 7 - Foligno

PROGETTISTA: **Arch. Gianluca Maiuli**
Via La Louviere, 4 - Foligno

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

L'area interessata al presente Piano Attuativo di iniziativa privata con previsione planivolumetrica denominata "**Borgo San Michele**", è contraddistinta al PRG'97 vigente come zona omogenea "**UP/PDL**" n. **9 (area sottoposta a normativa pregressa)** ed è stata già oggetto di procedimenti autorizzativi per la quale più del 42% dell'intera area è stata sviluppata con strade urbanizzate e cedute all'Amministrazione Comunale inoltre, sono stati realizzati, per il primo stralcio, quasi la totalità degli edifici previsti.

Il presente strumento urbanistico costituisce quindi la riattivazione di un Piano Attuativo di iniziativa Privata con previsione planivolumetrica, non completato, riproponendolo con gli stessi indici e parametri ma, verificandone tutti gli standar di parcheggio e verde alle attuali normative vigenti.

Essendo l'area molto estesa e in virtù delle varianti che ci sono state, le proprietà non sono riuscite a terminare le urbanizzazioni nei termini della convenzione, pertanto, con la presente istanza, si richiede l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo di iniziativa privata con previsione planivolumetrica sostanzialmente identico a quello precedente, utile a completare quanto ad oggi è stato realizzato e in particolar modo utile a completare le opere di urbanizzazioni mancanti che senza l'approvazione del nuovo Piano non si potrebbero chiudere in maniera funzionale (anello di chiusura del metano, delle acque nere, delle acque bianche etc..).

L'area interessata, al presente Piano Attuativo di iniziativa Privata con previsione planivolumetrica, è stata approvata con con delibera di C.C. n. 17 del 21/02/2005.

In data 02/08/2005 (rep. 1033 – serie 1 del 09/08/2005 – trascritto a Perugia il 26.08.2005 al n. 16717) fu redatta la convenzione del Piano Attuativo con la Pubblica Amministrazione.

Successivamente furono iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione inerenti il Primo stralcio autorizzato con Permesso di Costruire n. 189/2008.

In data 9 novembre 2010 fu fatta richiesta, per il primo stralcio funzionale, della presa in carico, da parte dell'Amministrazione, della Pubblica illuminazione della rete energetica e del tratto stradale.

In data 11 novembre 2014 fu fatta richiesta, per il primo stralcio funzionale, della presa in carico, da parte dell'Amministrazione, della rete del gas della rete idropotabile e della condotta delle acque nere.

In data 16 ottobre 2015, la convenzione del Piano Attuativo, redatta in data 02/08/2005 (rep. 1033 – serie 1 del 09/08/2005 – trascritto a Perugia il 26.08.2005 al n. 16717) con scadenza decennale, fu prorogata per altri 3 anni ai sensi dell'art. 264 – co. 4 della L.R. 1/2015; (richiesta proroga di scadenza convenzione – prot. 57078/2015).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13 settembre 2012 **fu approvata una variante urbanistica al Piano Attuativo**, per la realizzazione, all'interno della zona servizi (S/II) del Piano in oggetto, di una Palestra scolastica presso la scuola primaria della frazione di Sterpete in via Pacinotti di Foligno, di una nuova zona verde e di un ulteriore parcheggio pubblico a servizio dell'area.

In data 30 luglio 2018 con Permessi di Costruire n. 84/2018 **fu approvata la variante e completamento delle opere di urbanizzazione** inerenti il primo stralcio approvato con Permesso di Costruire n. 189/2008, conforme alla variante urbanistica al Piano Attuativo approvata con D.C.C. n. 54/2012.

In data 1 agosto 2018 **furono iniziati i lavori inerenti la variante e completamento delle opere di urbanizzazione** autorizzate con Permesso di Costruire n. 84/2018.

Nel dettaglio allo stato attuale e relativamente solo al Primo Stralcio funzionale, sono state realizzate:

- le condotte delle acque nere, con cessione e presa in carico dell'ente preposto;
- la condotta delle acque bianche, con cessione e presa in carico dell'ente preposto;
- la condotta della rete del gas/metano con cessione e presa in carico dell'ente preposto;
- la realizzazione dell'asfalto (binder);
- è stata installata, ceduta all'ente preposto e messa in funzione, la cabina di trasformazione ENEL di MT;
- le reti delle linee telefoniche;
- la rete di pubblica illuminazione;
- i marciapiedi;
- aree di parcheggio;
- segnaletica orizzontale e verticale.

Ad oggi si potrebbe affermare che sommariamente **il 42% di tutta l'area in oggetto è stata completata**, ma manca che la stessa venga collegata alla nuova area in progetto in modo da terminare il disegno urbanistico iniziale previsto anche dall'Amministrazione.

Il progetto iniziale come quello attuale prevede la realizzazione di un grosso polmone verde posizionato al centro della lottizzazione, aree di parcheggio in modo da soddisfare tutti gli standard urbanistici necessari anche al primo stralcio realizzato e il collegamento della viabilità esistente con via delle Violette.

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'area residenziale individuata dal nuovo P.R.G. 97 come zona UP/PDL.

La zona dove è ubicata la lottizzazione è in fase di sviluppo urbanistico ed è posta nell'immediata periferia a circa 2 Km. del centro di Foligno.

Alla proprietà si accede tramite la strada di lottizzazione, che si diparte dalla strada pubblica di via Messina ma, nel nuovo assetto urbanistico dell'area sono previsti altri 3 accessi.

Il nuovo assetto morfologico-funzionale dell'area, tiene comunque conto dei 2 limitrofi ambiti e della lottizzazione posta a ovest non ancora approvata e rappresentano una rilevante opportunità di riqualificazione della periferia urbana.

Nell'elaborato P3 il PRG' 97 individua gli Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa (UP/PDL) piani di lottizzazione.

Per essi ancorchè non individuati nell'Elaborato P3, il PRG' 97 fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche se solo adottati, fermo restando che agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti si applica la disciplina del tessuto a mantenimento residenziale nel rispetto dell'indice attribuito dalla disciplina particolareggiata originaria.

Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambitidi cui sopra, sempreché esse non mutino il perimetro, gli indici e/o i parametri del piano attuativo e/o della strumentazione urbanistica generale antecedente il PRG' 97.

La presente proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata con previsione planivolumetrica è formulata ai sensi dell'art. 54 (Piani attuativi di iniziativa privata e mista) comma 2 della L.R. n. 1/2015.

I proprietari, ricompresi all'interno dell'Ambito "Il Borgo San Michele", che intendono attivarsi sono il 100% maggiori del 51% (cinquantuno per cento) del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree perimetrale dal PRG e pertanto possono presentare una proposta di Piano Attuativo, riferita ad aree che costituiscano un'entità funzionale.

La proposta prevede la sistemazione complessiva delle aree perimetrale dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici esistenti nonché di assetti viari e precisamente ricalca la proposta di piano attuativo iniziale già approvata.

L'area oggetto del presente strumento attuativo è situata in località Sterpete in prossimità del centro storico di Foligno prima periferia della zona sud della città a circa 800 m. dal centro storico

L'area "Il Borgo San Michele", di grande dimensione è chiusa a nord dall'edificato posto lungo via Pacinotti e la scuola di Sterpete, a sud dal nuovo complesso residenziale di via delle Margherite, ad ovest da un'area agricola ed ad est dall'Ambito residenziale n. 17 e dal centro storico di Sterpete.

L'intero comparto Borgo San Michele, occupa una superficie complessiva di 57.580 mq. per un possibile volume di progetto di mc. 76.200.

Il primo stralcio attuato ha interessato una superficie di mq. 26.377 circa il 42% dell'intera area con una cubatura prevista di mc. 29.300.

Il presente Piano Attuativo in oggetto, interessa una superficie di mq. 31.203 per un volume previsto max di mc. 46.900 e ad attivarsi sono i proprietari del 100% dell'area.

L'obiettivo generale dell'intervento è quello del completamento dello schema urbanistico già iniziato, della ricucitura del tessuto edilizio esistente attualmente configurato in uno schema ben definito, della ricomposizione della maglia viaria con i collegamenti periferici prescrittivi e la caratterizzazione tipologica del costruito realizzando un importante spazio verde centrale di valorizzazione vero e proprio polmone verde attrezzato.

La superficie oggetto del presente Piano Attuativo è composta da diversi lotti di terreno appartenenti alla società BONIFAZI 5 S.a.s. ed ELIM S.r.l. censiti al N.C.T. al foglio 194 particelle n. 1338-1353-1346-1342-1366-1341-1344-1359-1363-1361-3514-1343-1362-1360-1367-1356-1354 per un totale di 33.664 mq.

Il terreno in esame ha una morfologia pianeggiante e si trova ad una quota media di 220 m. s.l.m., con una lieve pendenza verso sud.

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

OBIETTIVI E FINALITA':

Il Piano Attuativo di Iniziativa Privata con previsione planivolumetrica in località Sterpete, per la realizzazione dell'area denominata "Il Borgo San Michele", si pone l'obiettivo principale di 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.

Inoltre prevede il collegamento e l'integrazione dell'area con la vicina località di Sterpete e con via Intermezzi, importante asse viario di collegamento con la città.

FATTORI CONDIZIONANTI LA PROGETTAZIONE:

Il terreno in esame ha una morfologia pianeggiante e non presenta particolari ostacoli allo sviluppo dell'insediamento residenziale ma, per quanto concerne l'assetto urbanistico, sicuramente rimane condizionato da quello esistente in modo da completarlo e rendere coerente tutta l'intera area come era già stato previsto nel primo progetto di Piano redatto in sinergia con l'Amministrazione Comunale.

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI PRESENTI

L'area si trova nelle immediate vicinanze di un importante nucleo storico quale Sterpete, ed è compresa all'interno di una zona composta in parte da lottizzazioni recenti (palazzine 6-8 alloggi), in parte da edilizia residenziale spontanea (abitazioni uni e bifamiliari) oltre alle abitazioni già realizzate nel primo stralcio del "Borgo" che riguardano palazzine di mediamente 6-8 alloggi.

Il progetto prevede principalmente l'estensione delle tipologie esistenti con edifici che si alternano in unità mono, bi-plurifamiliari ed una zona, posta al centro dell'area, destinata ad attività di terziario/residenziale (commerciale, pubblico esercizio, direzionale e o residenziale) e ad area verde.

VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO

La sistemazione dell'area prevede la realizzazione di nuove viabilità che si ricollegano alle viabilità esistenti del Primo stralcio ed alla viabilità di via delle Violette.

Tali collegamenti si rendono necessari anche per completare le reti primarie delle urbanizzazioni .

Tutte le strade di piano sono provviste di marciapiede su ambedue i lati di larghezza pari a ml. 1.50 e sono del tipo locale come previsto dal Codice della Strada per le zone residenziali di larghezza pari a ml. 9.50.

CRITERI SEGUICI NELLA COMPOSIZIONE URBANISTICA

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, le già esistenti opere di urbanizzazione che hanno in parte condizionato i nuovi assi viari e non da ultimo la potenzialità edificatoria dell'area, si è suddivisa l'intera area in 2 stralci.

Per quanto attiene alle norme edilizie, distacchi, distanze minime verso i confini, norme circa le finiture etc. sono state riportate e previste nelle N.T.A. del Piano Attuativo.

Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto prevede la realizzazione di n. 2 COMPARTI con 29 lotti destinati ad Edilizia Residenziale Privata e n. 2 destinati ad Edilizia per attività di Terzario e/o Residenziale (commerciale, pubblico esercizio, direzionale e/o residenziale) per un totale di 15.543,75 mq. di SUC realizzabile.

PREVISIONI DI STIMA DI TUTTI I SERVIZI PRIMARI NECESSARI PER IL “BORGO SAN MICHELE”

La presente previsione riguarda la stima di tutti i servizi primari necessari per alimentare gli insediamenti previsti nel presente Piano Attuativo denominato “Il Borgo San Michele” situato in Foligno, costituito da n. 29 lotti edificabili e una ampia zona verde. Nelle pagine successive sono riportate le tabelle con l'individuazione delle tipologie edilizie presenti in ogni lotto necessarie per il calcolo dei consumi energetici ed idrici di ogni singolo edificio del Piano in oggetto.

Potenza elettrica prevista per il “Borgo San Michele”

Nella tabella sottostante sono riportate per ogni lotto le unità immobiliari destinate ad uso residenziale (U.I.) le utenza condominiali (Cond.), in corrispondenza di tali indicazioni sono riportate le forniture Enel previste (F. ENEL). In particolare sono state assegnate: - ad ogni unità immobiliare ad uso residenziale 6 kW; - alle utenze condominiali 1,5 kW se sprovviste di ascensore e 10kW se con ascensore; - Il totale di energia richiesta risulta essere 1031 kW circa, considerando un fattore di contemporaneità di 0,8 (cautelativo), abbiamo come massimo impegno di potenza 824 KW

LOTTO N.	UNITA' IMMOBILIARI	FORNITURA ENEL (kW)	UNITA' CONDOMINIALI	FORNITURA ENEL (kW)	UNITA' COMMERCIALI	FORNITURA ENEL (kW)	UNITA' DIREZIONALI	FORNITURA ENEL (kW)	POTENZA TOTALE (kW)
1	8	6.00	1	10					58.00
2	8	6.00	1	10					58.00
3	4	6.00	1	1.5					25.50
4	4	6.00	1	1.5					25.50
5	4	6.00	1	1.5					25.50
6	8	6.00	1	10					58.00
7	8	6.00	1	10					58.00
8	7	6.00	1	1.5					43.50
9	7	6.00	1	1.5					43.50
10	7	6.00	1	1.5					43.50
11	6	6.00	1	10					46.00
12	2	6.00	0	0					12.00
13	10	6.00	1	10					70.00
14	7	6.00	1	10					52.00
15	7	6.00	1	10					52.00
26	8	6.00	1	10					58.00
27	8	6.00	1	10					58.00
28	8	6.00	1	10					58.00
29	8	6.00	1	10					58.00
31	5	6.00	1	10	2	6.00	2	6.00	64.00
32	5	6.00	1	10	2	6.00	2	6.00	64.00
TOTALE									1031.00

(*) possibilità di fare sia residenziale e/o commerciale e direzionale

Previsione fornitura idrica prevista per il “Borgo San Michele”:

Nella tabella sottostante sono riportate per ogni lotto le unità immobiliari destinate ad uso residenziale (U.I.), le utenza condominiali (Cond.), in corrispondenza di tali indicazioni sono riportate le esigenze idriche giornaliere presunte in litri di acqua (Q). In particolare sono state assegnate: - ad ogni unità immobiliare ad uso residenziale 300 lt a persona per quattro persone; - alle utenze condominiali 200 lt; - Il totale risulta essere 180.400 lt, di acqua per uso giornaliero.

LOTTO N.	UNITA' IMMOBILIARI	Q. (litri)	UNITA' CONDOMINIALI	Q. (litri)	UNITA' COMMERCIALI	Q. (litri)	UNITA' DIREZIONALI	Q. (litri)	Totale (litri)
1	8	1200	1	200					9800.00
2	8	1200	1	200					9800.00
3	4	1200	1	200					5000.00
4	4	1200	1	200					5000.00
5	4	1200	1	200					5000.00
6	8	1200	1	200					9800.00
7	8	1200	1	200					9800.00
8	7	1200	1	200					8600.00
9	7	1200	1	200					8600.00
10	7	1200	1	200					8600.00
11	6	1200	1	200					7400.00
12	2	1200	0						2400.00
13	10	1200	1	200					12200.00
14	7	1200	1	200					8600.00
15	7	1200	1	200					8600.00
26	8	1200	1	200					9800.00
27	8	1200	1	200					9800.00
28	8	1200	1	200					9800.00
29	8	1200	1	200					9800.00
31	5	1200	1	200	2	1200	2	1200	11000.00
32	5	1200	1	200	2	1200	2	1200	11000.00
TOTALE									180400.00

(*) possibilità di fare sia residenziale e/o commerciale e direzionale

Previsione fornitura gas prevista per il “Borgo San Michele”:

Nella tabella sottostante sono riportate per ogni lotto le unità immobiliari destinate ad uso residenziale (U.I.) le utenza condominiali (Cond.); in corrispondenza di tali indicazioni sono riportate le esigenze energetiche presunte in kW termici. In particolare sono state assegnate: - ad ogni unità immobiliare ad uso residenziale 30kW: 24kW la caldaia e 6kW la cucina; - alle utenze condominiali 0kW; Il totale della potenza termica richiesta risulta essere 4200 kW, considerando un fattore di contemporaneità di 0,8 (cautelativo) da come massimo impegno di potenza di circa 3360 kW corrispondente a 351.38 mc/h di gas metano.

LOTTO N.	UNITÀ' IMMOBILIARI	Pot. (kW)	UNITÀ' CONDOMINIALI	Pot. (kW)	UNITÀ' COMMERCIALI	Pot. (kW)	UNITÀ' DIREZIONALI	Pot. (kW)	Totale Pot.
1	8	30	1						240
2	8	30	1						240
3	4	30	1						120
4	4	30	1						120
5	4	30	1						120
6	8	30	1						240
7	8	30	1						240
8	7	30	1						210
9	7	30	1						210
10	7	30	1						210
11	6	30	1						180
12	2	30	0						60
13	10	30	1						300
14	7	30	1						210
15	7	30	1						210
26	8	30	1						240
27	8	30	1						240
28	8	30	1						240
29	8	30	1						240
31	5	30	1		2	30	2	30	270
32	5	30	1		2	30	2	30	270
TOTALE									4200

(*) possibilità di fare sia residenziale e/o commerciale e direzionale

Previsione allacci telefonici per il “Borgo San Michele”

Nella tabella sottostante sono riportate per ogni lotto le unità immobiliari destinate ad uso residenziale (U.I.) le utenza condominiali (Cond.), in corrispondenza di tali indicazioni sono riportati gli allacci telefonici previsti. In particolare sono state assegnate: - ad ogni unità immobiliare ad uso residenziale un allaccio telefonico; - alle utenze condominiali provviste di ascensore un allaccio telefonico; - alle utenze commerciali 1 allaccio telefonico; - agli uffici un allaccio telefonico. Complessivamente il comparto necessita di 171 allacci telefonici.

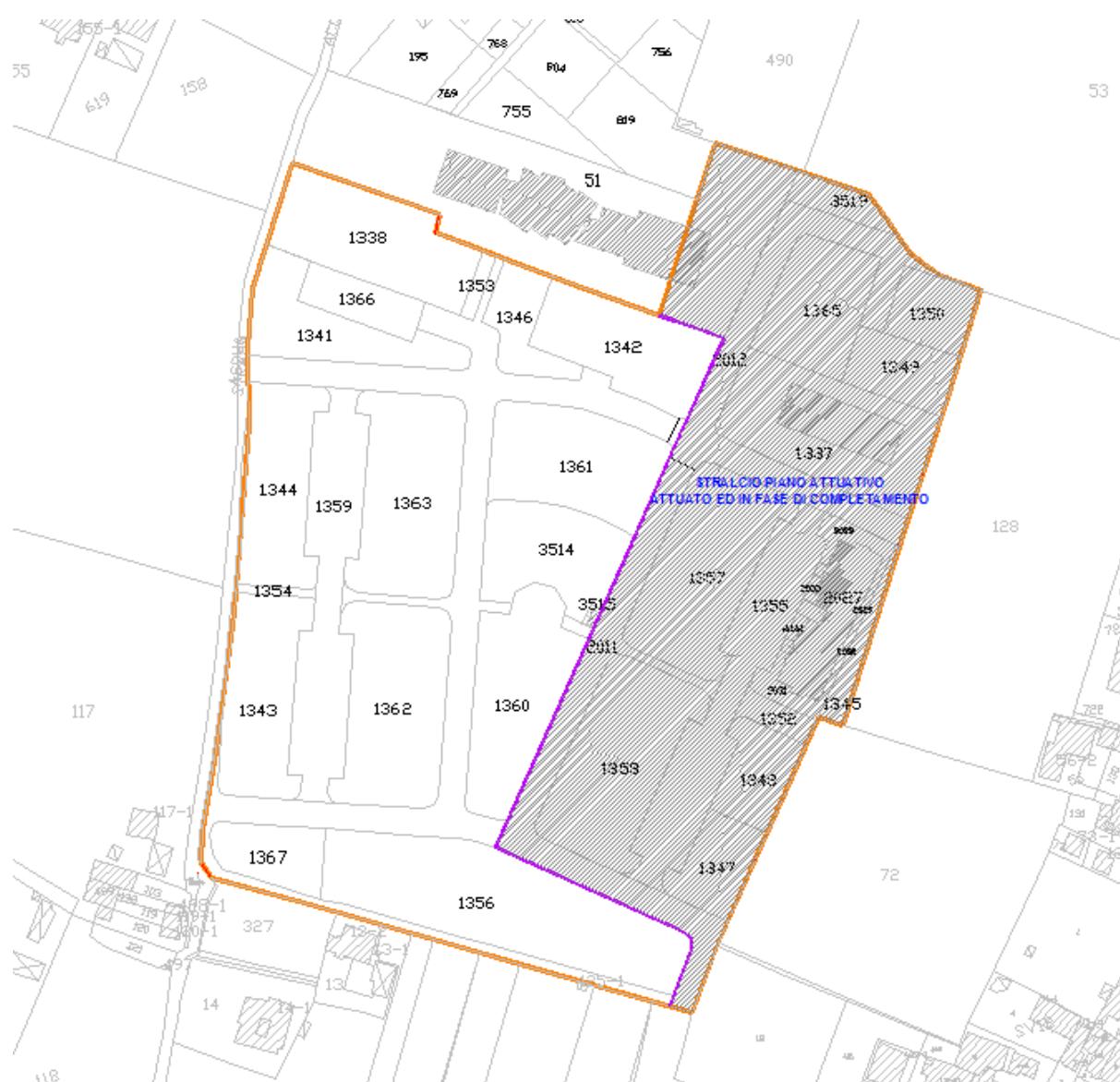
LOTTO N.	UNITA' IMMOBILIARI	All.tel./u.i.	UNITA' CONDOMINIALI	All.tel./u.i.	UNITA' COMMERCIALI	All.tel./u.i.	UNITA' DIREZIONALI	All.tel./u.i.	Tot. Allacci
1	8	1	1	1					9
2	8	1	1	1					9
3	4	1	1						4
4	4	1	1						4
5	4	1	1						4
6	8	1	1	1					9
7	8	1	1	1					9
8	7	1	1						7
9	7	1	1						7
10	7	1	1						7
11	6	1	1						7
12	2	1	0						2
13	10	1	1	1					11
14	7	1	1	1					8
15	7	1	1	1					9
26	8	1	1	1					9
27	8	1	1	1					9
28	8	1	1	1					9
29	8	1	1	1					9
31	5	1	1	1	2	1	2	1	10
32	5	1	1	1	2	1	2	1	10
TOTALE									171

(*) possibilità di fare sia residenziale e/o commerciale e direzionale

Il Piano prevede inoltre le seguenti opere di urbanizzazione:

- Viabilità dell'intero comparto con connessione su via Messina, via delle Violette e le viabilità esistenti del primo stralcio;
- Parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti edilizi e delle aree a verde pubblico attrezzato;
- Fognatura acque nere con recapiti finali su fognatura esistente di via Messina, via delle Violette e le viabilità esistenti di primo stralcio;
- Fognatura acque meteoriche con recapito sul fosso esistente all'interno e a margine dell'area;
- Rete energia elettrica alimentata mediante la connessione, per una parte dei futuri insediamenti, alla rete esistente;
- Rete telefonica con la connessione alle reti esistenti contigue al comparto.
- Rete alimentazione idrica e gas metano con connessione alla rete pubblica esistente su via Messina;
- Pubblica illuminazione della viabilità ed aree verdi di progetto;
- Aree verdi a corredo della viabilità;
- Aree a verde pubblico attrezzato dotate piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone o naturalizzate. Tali aree saranno dotate di percorsi con attrezzature per il gioco dei bambini e per attività fisiche.

Di seguito gli elaborati di progetto inerenti l'area oggetto di studio.



Planimetria catastale con individuazione stralcio attuato e stralcio da attuare

PROGETTO TOTALE = 76200 mc (NORMATIVA PREGRESSA ZONA UP/PDL - D.C.C. n.78 del 15/04/2004)



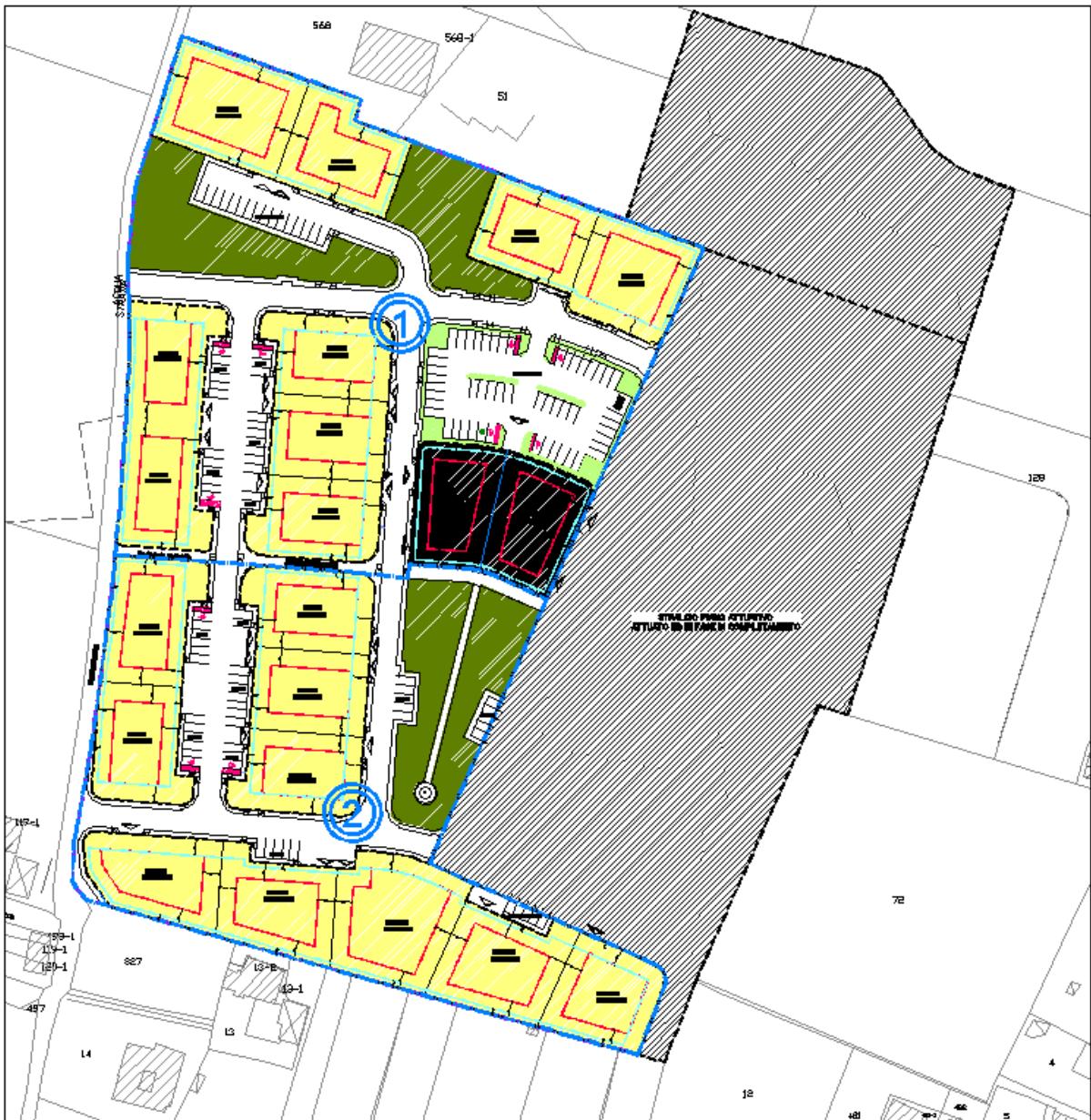
Planimetria dell'intero comparto APPROVATA con D.C.C. n. 17 del 21/02/2005

PROGETTO ATTUATO = 29300 mc (ATTUATO ENTRO 10 ANNI)



Planimetria di primo stralcio attuato con viabilità realizzate e cedute all'Amministrazione ed edifici parte realizzati e parte in fase di completamento.

PROGETTO RESIDUO DA ATTUARE = 46900 mc



Planimetria Piano attuativo residuo da attuare



Planovolumetrico di progetto



Fotoinserimento



Vista da nord-ovest



Vista da nord-est



Vista da sud-ovest



Vista da sud-est



Foligno, 10 febbraio 2022

Arch. Gianluca Maiuli