

COMMITTENTE: **PRISMA COSTRUZIONI s.n.c.**

OGGETTO: **PROGETTO URBANISTICO DI
LOTTIZZAZIONE IN UNA ZONA UC/EPIA A FOLIGNO IN
LOCALITA' "LA PACIANA"**

RELAZIONE TECNICA

1. Generalità

Il progetto prevede la realizzazione di un comparto edificatorio in una zona definita come UC/EPIA nel PRG '97 del Comune di Foligno, individuata catastalmente al Foglio 114 Part.lla n° 414/parte, 394, 9/parte e 63/parte per una superficie di comparto totale pari a 8390.04mq.

Il presente piano di lottizzazione prevede l'intervento edificatorio limitato alla parte del comparto individuato catastalmente dalle particelle n° 414/parte, 9/parte e 394, rimane esclusa dal progetto la superficie relativa alla particella n° 63/parte in quanto i proprietari non sono interessati ad alcun tipo di intervento.

Il comparto viene comunque attivato in quanto la superficie di intervento risulta chiaramente superiore al 75% del comparto totale come individuato dal PRG '97.

2. Composizione dei lotti e della viabilità

Si prevede la realizzazione di n°4 lotti ed altrettanti edifici realizzabili singolarmente e/o in aderenza, suddivisibili ognuno in più unità immobiliari indipendenti, serviti dalla viabilità pubblica per almeno un lato del loro perimetro.

Si prevede l'allargamento della viabilità esistente a sud-est e l'allargamento della viabilità prevista dal PRG a nord-est per consentire il flusso di traffico anche ai mezzi pesanti e/o agevolare le manovre di parcheggio.

3. Distanza dalla strada di lottizzazione

Il progetto, prevede il rispetto dei 10ml minimi dalla viabilità principale esistente lungo il confine a nord-ovest, il rispetto dei 5.00 ml della strada prevista dal PRG lungo il lato a nord-est ed il rispetto dei 5.00ml di distanza dalla strada esistente ed oggetto di allargamento lungo il lato a sud-est, lungo queste due ultime viabilità e a confine con il parcheggio pubblico a nord-ovest sono previsti dei fili fissi.

4. Tipologie edilizie

E' possibile un'edificazione per edifici separati e/o a confine e in adiacenza mediante apposita scrittura tra i singoli proprietari.

Le tipologie edilizie previste consentono un'edificazione di tipo prefabbricato per una altezza massima minore o uguale a 8.00ml con copertura preferibilmente in piano o con falda di pendenza minore o uguale al 25% e/o curvilinea, infissi in

alluminio e finiture esterne con pannelli prefabbricati, non si esclude la possibilità di realizzare strutture in loco con finiture esterne in intonaco o rivestimenti in mattoncino e/o metalliche. Soluzioni alternative a quanto sopra specificato, adeguatamente motivate, potranno in ogni modo essere ammesse in sede di rilascio del titolo abitativo.

5. Standard

In riferimento al calcolo e verifica degli standards urbanistici, in particolare alla superficie di Verde Pubblico, Parcheggio Pubblico e Superficie Permeabile, si precisa quanto segue:

- lo standard di Verde Pubblico è stato reperito nella quantità di 728.70 mq > 726.27 mq come prescritto dalle NTA del PRG vigente, tale superficie è localizzata come indicato nel progetto di lottizzazione (cfr Tav 3/4) ;
 - lo standard di Parcheggio Pubblico è stato reperito nella quantità di 1207.95 mq di cui 805,43 mq a copertura dello standard di lottizzazione (805,43>726,27 previsti dalle NTA di PRG) e 402,52 mq a servizio dei singoli lotti in caso di realizzazione degli spazi commerciali, tali superfici sono quantificate e localizzate negli elaborati grafici (cfr Tav 2/4 e 3/4);
 - lo standard di superficie permeabile in misura minima del 25% della superficie scoperta dei singoli lotti al netto della s.c. degli edifici deve essere garantito in fase di intervento diretto, è consentito reperire tale superficie anche mediante la realizzazione di parcheggi su fondo permeabile (pavimentazione a verde);
 - nella eventualità che vengano realizzati spazi commerciali, lo standard di verde pubblico sarà soddisfatto mediante il reperimento di aree all'interno dei singoli lotti.
 - in caso di mancata realizzazione degli spazi commerciali o di realizzazione in misura minore di quanto previsto nel presente progetto di lottizzazione, la superficie di parcheggio pubblico reperita a copertura del commerciale, può essere utilizzata come parcheggio privato a soddisfazione della L.122/89 denominata "Tognoli", per la assegnazione di tali superfici ai singoli lotti si rimanda alla Tav 2/4.

Si evidenzia che

_ la Viabilità come prevista dal PRG '97 lungo il lato Nord-Est ha una larghezza di circa 3.60ml chiaramente insufficiente a sostenere il traffico diretto al vicino edificato residenziale e/o ai lotti di progetto;

_ la viabilità esistente lungo il confine a Sud-Est di accesso al vicino edificato residenziale appare sin da oggi inadeguata a servire le strutture esistenti;

_ il committente si impegna a realizzare l'allargamento delle sedi viarie suddette e l'urbanizzazione delle stesse per tutta la superficie viabile indicata nel disegno di suolo comprendendo sia le aree interne al comparto che quelle esterne (solo la viabilità prospiciente all'allargamento stradale previsto) anche se spettanti alla Pubblica Amministrazione ma fisiologiche per la realizzazione dell'opera.

Ci si riserva di realizzare gli spazi esterni di parcheggio pubblico con sistemi di fondo permeabile e inerbato.

6. Viabilità poderale

- La VAX catastale allegata individua tramite una linea tratteggiata una viabilità pedonale e/o servitu' di passaggio lungo il confine tra le particelle 394/414 e 63/9 del foglio 114 del Comune di Foligno;
- Lo stato dei luoghi evidenzia in modo inequivocabile che tale servitu' non è piu' attiva in quanto non presente come segno a terra (terreno arato e/o con erba alta) e non presente come accesso ad altra proprietà (nessun cancello e/o ingresso) come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata;
- Lo stato attuale è consolidato nel tempo, e la viabilità poderale rappresenta una servitu' ormai decaduta. Si ritiene quindi corretta la rappresentazione grafica degli elaborati progettuali presentati in quanto conformi alla situazione attuale del luogo.

7. Nulla-osta ENEL

- La zona di intervento, come da rilievo (rif.Tav.1/4) risulta interessata dall'attraversamento di una linea aerea dell'ENEL;
- A seguito di accordi verbali intercorsi con i tecnici ENEL è stato previsto l'interramento di tale linea come indicato negli elaborati grafici (rif.Tav.2/4);
- Gli uffici tecnici dell'ENEL non rilasciano alcuna dichiarazione in merito senza apposita richiesta ufficiale corredata da progetto approvato dal Comune di Foligno.

Pertanto con la presente la società Prisma Costruzioni snc in quanto committente dell'intervento di cui all'oggetto, appena in possesso di approvazione della lottizzazione oggetto della presente, si impegna a richiedere agli uffici tecnici dell'ENEL specifico Nulla-osta per l'interramento della linea.

Foligno li

il Tecnico