

A 64. 20.2.85



PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA IN LOCALITA' VESCIA DI FOLIGNO.

Progettista: Dott. Arch. STEFANO GATTI - Via Oberdan n° 21
Foligno

Proprietari: Nanni - Donati - Di Pietro.

Di Pietro Mario Rite

Boi Lucrezia

Di Donato

RELAZIONE TECNICA

Di Pietro Mario Rite
Boi Lucrezia

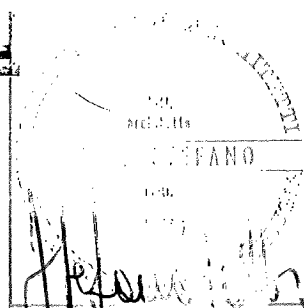
Stefano Gatti

CONTO CON PARERE

DALLA COMMISSIONE

URBANISTICA

22-11-85



DATI METRICI - DESCRIZIONE CATASTALE

L'area di proprietà dei Sigg. NANNI Ugo, DI PIETRO, DONATI, è composta da un comparto edificatorio sito in località Vescia, lungo la via Flaminia Nord, subito dietro l'area di completamento BS2 che si sviluppa lungo detta strada con una profondità media di ml 30-40. Più precisamente dalla casa cantoniera dell'A.N.A.S. in poi per circa ml 100; in profondità il comparto edificabile raggiunge il limite di vincolo stradale della nuova viabilità prevista dal P.R.G. (vedi tav. n° 1).

Al nuovo catasto terreni del Comune di Foligno l'area è censita al foglio 106 con le particelle:

- 124 (parte): mq 3.425
- 153 (parte): mq 4.865
- 154 (parte): mq 2.694
- 587 : mq 730
- 695 : mq 1.430

Rispetto alle superfici sopra indicate l'area edificabile C2 si estende per mq 13.144 circa e l'area BS2 per mq 910, che produrranno volume per mc 14.054 complessivi.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto di utilizzazione prevede la richiesta di lottizzazione convenzionata per il comparto in precedenza descritto. La distribuzione dei volumi avviene con il criterio di assegnazione diretta ai lotti ed indipendentemente dalla superficie degli stessi. Per quanto riguarda il volume prodotto dalla superficie della particella n° 587 e di parte della 695 (BS2) questo verrà distribuito ad incremento di quello prodotto dalla superficie delle altre particelle. Quindi le proprietà dei Sigg. Nanni, Donati, Di Pietro, individuabili nelle particelle n° 124, 153, 154, 587 e 695 del foglio n° 106 del Comune di Foligno le quali complessivamente producono mc 14.054 vengono suddivise in 14 lotti, di cui i primi 13 avranno una possibilità edificatoria di mc 953 ED IL QUATTORDICESIMO DI MC 1.660.

NORMATIVA

1) Cubatura realizzabile: per i lotti dal n° 1 al n° 13 sono consentiti mc 953; per il lotto n° 14 mc 1.660 (vedi tav. n° 3).

2) Fili fissi: come indicato in tav. n° 3.

3) Rampe di accesso carrabile: queste dovranno affacciarsi sulla stada di lottizzazione due a due a cavallo del confine dei due lotti adiacenti (vedi tav. n° 3).

4) Tipologie: la tipologia espressa nella tavola n° 3 è da ritenersi indicativa a meno di quanto indicato al punto n° 3). Permane inoltre il vincolo relativamente ai piani seminterrati (quando presenti) che dovranno avere un'altezza massima della parte interrata non superiore a ml 1,70. E' ammessa la realizzazione dei garages e dei fondi anche al piano terra, purchè vengano realizzati "a cavallo" del confine tra due lotti adiacenti, mantenendo gli accessi come al punto n° 3). Permane il vincolo della quota di calpestio del piano rialzato a ml 1,10 dal piano di campagna; sono comunque ammesse sistemazioni del terreno che raccordino le due quote in questione, purchè descritte graficamente ed in modo dettagliato.

5) Altezza massima: l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml 10,50.

6) Elementi di finitura degli edifici:

6-1) Tali elementi dovranno sempre rispondere a scelte progettuali precise descritte dal progettista in modo esauriente sia nella relazione che negli elaborati grafici.

6-1a) Copertura piana o a tetto di tegole maritate a coppi. Sono consentite, quando siano elemento indispensabile per la salvaguardia delle connotazioni formali del progetto, coperture in guaina di rame. Eventuali coperture a volta o a cupola ed eventuali deroghe sono ammesse purchè la descrizione di tali elementi sia tale (come richiesto al pnto 6-1) da chiarire la loro presenza spaziale ed il loro rapporto dimensionale con l'intorno.

6-1b) Parametro esterno realizzato in cemento armato a faccia vista e/o intonaco fratazzato fino finito a tinta lavabile o tempera e/o rivestimenti in materiali naturali.

6-1c) Infissi in legno verniciato a smalto o naturale o in alluminio verniciato a fuoco.

6-1d) Recinzioni delle proprietà in muratura (h=ml 1,50) con o senza bauletto, con o senza finitura metallica superiore, la quale eventualmente non dovrà superare l'altezza di cm 50; eventuali deroghe dovranno rispondere alle indicazioni del punto 6-1).

6-2) Non vengono comunque ammesse, anche se richieste, come previsto al punto 6-1), le seguenti opere di finitura:

6-2a) Infissi comunemente detti "all'inglese" e in pvc o qualsiasi altro materiale plastico.

6-2b) Persiane in alluminio, anche se verniciato come richiesto al punto 6-1c).

6-2c) Rivestimenti al quarzo plastico.

6-2d) Tegole in cemento.

6-2e) Ringhiere ornamentali di qualsiasi natura e genere, siano esse destinate a balconi o recinzioni o qualsivoglia funzione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto di lottizzazione, naturalmente, prevede la realizzazione delle opere mancanti. Nella fattispecie tutte le reti di "adduzione" ed "evacuazione" (vedi tav. n° 3).

Il fosso esistente destinato all'irrigazione degli orti limitrofi all'area viene inglobato, per il tratto interessato, nella rete di smaltimento delle acque chiare la quale è separata da quella di smaltimento delle acque scure. Per l'evacuazione di queste è emersa, dagli incontri avuti con il settore opere primarie del Comune di Foligno, la necessità di realizzare un impianto di depurazione essendo la zona sprovvista di allaccio all'impianto pubblico di fognatura (vedi tav. n° 3). Saranno interessati alla realizzazione di questo impianto anche i proprietari della vicina area della "lottizzazione Innamorati" in quanto la stessa non è fornita di fognatura alcuna.