



<b>FMI</b>	STUDIO INGEGNERIA CIVILE	DOTT. ING. <b>FAUSTO MARIOTTI</b> VIA RONCALLI n 19 - FOLIGNO
------------	--------------------------------	---

OGGETTO PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA C.1 DI PR.G. FRAZ. COLLE S. LORENZO - FOLIGNO	COMMITTENTE  SORBI GIANFRANCO
--	-------------------------------------

PROT A/8/81	CONTENUTO	SCALA
TAV ALLEGATO	RELAZIONE TECNICA	

DATA 26/6/1982	DIS	COLLAB	CONTR <i>file</i>	TECNICO
-------------------	-----	--------	----------------------	---------

AGGIORNAMENTI	
DATA	MOTIVAZIONI
5/1/1983	2 <sup>a</sup> ELABORAZIONE
16/6/1983	3 <sup>a</sup> ELABORAZIONE

NOTE IL PROGETTO CUI LA PRESENTE RELAZIONE E' ALLEGATA MANCA DELLE TAVV. N. 1 E 3 CHE SONO RIMASTE IMMUTATE RISPETTO ALLA PRIMA ELABORAZIONE.	PER ACCETTAZIONE SOC. COOP. a.r.l. "IL COLLE" VIA DEL CAMPANILE, 2 - FOLIGNO IL PRESIDENTE
--	--

COMUNE DI FOLIGNO - URBANISTICA

ESAMINATO CON PARERE FAVOREVOLE E RELATIVE CONDIZIONI

DALLA COMMISSIONE URBANISTICA NELLA SEDUTA DEL 24/3/83

Il Segretario

*[Signature]*



APPROVATO CON DELIBERA. C.C.  
N. 472 del 24.11.83

## GENERALIA'

Le indicazioni fornite dalla Commissione Urbanistica in sede di esame della prima istanza di approvazione della lottizzazione in oggetto, le verifiche di fattibilità dell'urbanizzazione primaria fatte con i competenti Enti ed Uffici nonché la definizione di accordi tra i proprietari lottizzanti, hanno fornito gli elementi per una seconda elaborazione del piano di lottizzazione che fa seguito alla precedente ricalcandone sostanzialmente i criteri organizzativi chedi seguito si ripropongono con gli accorgimenti sopravvenuti.

Prima di procedere a tale illustrazione si sottolinea la importanza di un intendimento dei proprietari lottizzanti che, tra l'altro, motiva una doppia documentazione tecnica fornita dal sottoscritto Ing. Fausto Mariotti incaricato dal Sig. Sorbi Gianfranco e dall'Arch. Mario Carlotti incaricato dalla Soc. Coop. "Il Colle S.r.l.". I due proprietari intendono infatti procedere all'urbanizzazione delle rispettive proprietà incluse nel comparto in tempi diversi per cui si richiederanno convenzionamenti separati con il Comune. Presentano perciò un'unica domanda di approvazione allegando però documentazioni tecniche separate ognuna delle quali è costituita in parte da elaborati redatti in collaborazione dai tecnici incaricati e riguardanti l'organizzazione generale del comparto (in particolare per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria e l'individuazione delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria) ed in parte da elaborati, esclusivamente riferiti alle rispettive proprietà, concernenti essenzialmente la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici.

Una convenzione privata stipulata tra i proprietari precisa

inoltre i reciproci obblighi a garanzia di tali fasi attive in tempi diversi.

CARATTERISTICHE DEL PIANO AD INTEGRAZIONE DI QUANTO ESPOSTO NELLA RELAZIONE TECNICA ALLEGATA AL PRIMO PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE.

1) Urbanizzazione Primaria e Secondaria

Avendo la Commissione Urbanistica, in sede di esame del primo progetto, attribuito alla strada di progetto carattere privato dopo le aree atte al reperimento degli Standards, si attribuisce appunto carattere privato al tratto di strada all'interno della proprietà Sorbi giacchè al verde pubblico previsto all'interno della proprietà stessa si può accedere dalla strada vicinale del Serrone a monte del comparto ed il parcheggio pubblico prima previsto al termine della viabilità in questione viene spostato a valle come può rilevarsi nella tav. 2.

Per quanto riguarda la rete fognante (v.tavv.5-6) si prevede di realizzare un sistema di fognatura separata. Lungo il tracciato stradale corrono separate le tubazioni per acque nere e bianche: all'uscita dalla lottizzazione Sorbi le acque nere vengono convogliate in un depuratore di adeguata capacità che scarica le acque depurate nella fognatura delle acque bianche.

A valle dell'intero comparto le acque bianche vengono smaltite realizzando un tratto di fognatura nella strada comunale per poi allacciarsi ad un chiaviccotto esistente che sottopassa la strada statale N.77 e quindi scaricare a cielo aperto in un fosso a valle. Si allega documentazione attestante che quanto previsto per la fognatura è stato concordato con l'Ufficio Opere Primarie.

In merito alla rete idrica, congiuntamente ai tecnici della

Azienda Servizi Municipalizzati di cui si allega parere preventivo, è previsto (v.tav.5) un allaccio all'adduttrice per Colle S.Lorenzo; da tale derivazione parte una linea di avvicinamento alla lottizzazione lungo la quale verrà costruito un serbatoio di accumulo che costituirà il polmone idrico del nuovo insediamento. La linea di avvicinamento giunge fino alla viabilità carabile di progetto lungo la quale si stende la rete idrica interna al comparto; nel punto più basso di tale rete idrica si prevede infine uno scarico di fondo collegato con la fogna delle acque bianche. Anche la rete telefonica e quella per la distribuzione di energia elettrica trovano sede lungo la strada di progetto che viene tra l'altro illuminata con punti luce consociati al carattere privato che, come già detto, la strada ha all'interno della proprietà Sorbi. Si fa presente che l'ENEL e la SIP rilasceranno pareri e prescrizioni in merito agli allacciamenti solo dopo la stipula della convenzione.

## 2) Caratteristiche dei lotti e dei relativi fabbricati

Dagli elaborati allegati (in particolare tav.2,7,8) si può constatare come siano rispettate oltre che condivise le indicazioni della Commissione Urbanistica secondo cui gli edifici debbano essere:

- accorpati a due a due
- orientati il più possibile parallelamente alle curve di livello
- situati a ridosso della strada

Una certa difficoltà è stata trovata nel contenere a 600 - 7,00 ml. la profondità di sbancamento per i piani interrati: si fa notare come si siano ridotti i massimi ingombri edificabili rispetto al primo progetto per ridurre quella compattezza ritenuta eccessiva dalla C.U. nella prima istanza.

Resta comunque riproposta la ripartizione del sub-comparto in sette lotti con circa 500 mc. edificabili cadauno che, per non vincolarne troppo l'organizzazione interna presenta no un massimo ingombro edificabile di 135 mq. e sono articolabili al massimo su tre livelli con altezza massima fuori terra di 6,5 ml. Pur ricercando soluzioni che riducano al massimo i movimenti di terra, data la morfologia del terreno e per non obbligare a realizzare edifici a piani sfalsati (peraltro comunque realizzabili anche se non molto consentibili in zona sismica), la profondità degli stessi ha un massimo di 9 ml. che si considera adeguata anche per una comoda distribuzione dei locali delle abitazioni. A questo si aggiunga che, tranne i due lotti (S.6 - S.7) in cui il dislivello obbliga la realizzazione di garages interrati separati, si sono incluse anche le autorimesse nel massimo ingombro edificabile per cui volendo limitare le pendenze delle rampe di raccordo con la strada, si rende necessario, in alcune zone, un fronte di sbancamento che supera consistentemente i 6,00 - 7,00 metri ma permette tra l'altro di ridurre le opere di contenimento del terreno a margine della strada. Riguardo alla compattezza dell'insediamento si aggiunge che 500 mc. si ritiene una cubatura adeguata alle "villette" che verranno costruite nella zona in oggetto (da cui i sette lotti individuati) e se a questo si associa una serie di aspetti del problema quali la collocazione praticamente obbligata del tracciato stradale che tra l'altro si cerca di ridurre al minimo, la tipologia accoppiata dei fabbricati, la forma dell'appezzamento da lottizzare, si ritiene che l'impianto urbanistico proposto risulta accettabile, per quanto attiene le previsioni di P.R.G., i "costi" in senso lato che la operazione richiede e per il risultato paesaggistico che si cerca di alterare il meno possibile.

Per quanto non espressamente citato nella presente relazione si rinvia alla tav.8 del progetto in cui si definiscono tutti gli elementi vincolativi per l'attuazione del piano di lottizzazione.

Il Tecnico

Ing. Fausto Mariotti

