

STUDIO TECNICO
ARCH. CARLOTTI MARIO

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA DI UN
COMPARTO IN ZONA C 1 DI P.R.G.
F O L I G N O - Colle San Lorenzo

Proprietario SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA
" I L C O L L E "

C.C. C.C.
N. 472 del 24.11.1983

RELAZIONE TECNICA

ESAMINATO CON PARER

DALLA COMMISSIONE

24.3.83



P R E M E S S A

Le indicazioni fornite dalla Commissione Urbanistica in sede di esame della prima istanza di approvazione del piano di 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 firmatari del progetto, hanno fornito gli elementi per una seconda elaborazione del piano di lottizzazione che, pur ricalcando sostanzialmente gli schemi di organizzazione del comparto relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ne definisce puntualmente la loro realizzazione prevedendo minime varianti rispetto al progetto iniziale.

Sempre per quanto riguarda le opere di urbanizzazione del comparto è stato redatto un unico progetto, che motiva la doppia documentazione tecnica fornita dal sottoscritto Carlotti arch. Mario incaricato dalla coop. Edilizia "IL COLLE" s.r.l. e dall'ingegner Mariotti Fausto incaricato dal signor Sorbi Gianfranco, al fine di garantire assoluta omogeneità nelle urbanizzazioni pur prevedendone tempi diversi di attuazione nello schema di convenzione. Una convenzione privata stipulata tra i proprietari precisa inoltre i relativi obblighi a garanzia di tali fasi attuative.

Per quanto attiene le caratteristiche tipologiche degli edifici sono state recepite le indicazioni della Commissione Urbanistica accorpando gli stessi a due a due.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Date le caratteristiche morfologiche del comparto da lottizzare, particolare cura è stata posta nella progettazione delle opere di urbanizzazione primaria.

In particolare essendo la frazione di Colle San Lorenzo sprovvista di una rete fognante, si è ritenuto opportuno dotare il comparto di un impianto di depurazione delle acque nere (tabella A della Legge Merli) tale da permettere lo scarico delle acque depurate a cielo aperto dopo averle opportunamente canalizzate fino a raggiungere un fosso a valle della frazione stessa.

All'interno della lottizzazione sono state previste due diverse reti di smaltimento delle acque.

La prima, relativa alla raccolta delle acque piovane e delle acque bianche in genere, è localizzata al centro della sede stradale interna (vedi sezione tipo della strada).

La seconda relativa allo scarico delle acque nere ha sola funzione di canalizzazione fino al depuratore anaerobico previsto per ognuno dei sub comparti.

A valle dell'intero comparto le acque bianche verranno poi smaltite realizzando un tratto di fognatura nella strada comunale per poi allacciarsi ad un chiavicotto esistente che sottopassa la strada statale n. 77 e quindi, come già detto scaricare a cielo aperto. Si allega documentazione che quanto previsto è stato concordato preventivamente con l'ufficio opere primarie.

In merito alla rete idrica, congiuntamente ai tecnici dell'Azienda Servizi Municipalizzati, è stato previsto un nuovo allaccio sulla condotta adduttrice esistente e la formazione di un serbatoio di accumulo.

Tale scelta, maturata dopo un attento controllo delle differenze di quota tra il serbatoio esistente e i singoli lotti ed edifici del comparto, permetterà un rifornimento idrico costante, ed eliminando la necessità di impianti di sollevamento, ne permetterà una gestione ed una manutenzione migliore.

Dal serbatoio di accumulo partirà un nuovo acquedotto che attraversando la proprietà dell'ing. Sorbi Gianfranco giungerà fino alla viabilità carrabile di progetto lungo la quale si sviluppa la rete idrica di distribuzione interna al comparto di zona C 1.

Anche la rete telefonica e quella per la distribuzione dell'energia elettrica trovano sede lungo la strada interna di lottizzazione.

Per maggiori dettagli occorre fare riferimento alla sezione stradale tipo e alla tavola delle urbanizzazioni primarie.

CARATTERISTICHE DEI LOTTI E TIPOLOGIE EDILIZIE

Rispetto alle indicazioni delle precedenti elaborazioni rimane sostanzialmente immutata la delimitazione dei lotti su tre fasce di terreno delimitate dalla viabilità interna che ne suggerisce la individuazione in dieci lotti della superficie di 900 1000 mq. con una volumetria di 560 -570 mc. ciascuno.

Le abitazioni sono state accorpate a due a due, unendole con un giunto dove potranno essere accorpati i volumi tecnici e di servizio nonché i box auto.

Quest'ultimi in particolare (possibilmente anch'essi accoppiati) dovranno essere posti ad una quota tale da essere direttamente raggiungibili dalla sede stradale interna alla lottizzazione senza che si rendano necessarie rampe carrabili per l'accesso agli stessi che abbiano una pendenza superiore al 15 %.

Tale giunto, ferme restando le indicazioni di cui sopra, nei lotti dove il terreno lo consenta potrà essere posto a quota diversa dalle abitazioni e trovare articolazione tramite il corpo scala con il resto dell'abitazione.

Dovranno comunque essere rispettati i profili delle singole tipologie fissate nella tavola 8 che non potranno essere modificati se non per piccole variazioni derivanti dal progetto esecutivo della strada.

Per i lotti C 9 e C 10 i box auto, date le caratteristiche del terreno, sono stati individuati al di fuori del massimo ingombro edificabile.

Per ogni altra indicazione si richiamano le indicazioni contenute nella tavola 8.

Le tipologie indicate in tavola sette sono da considerarsi puramente indicative e non vincolanti in quanto il particolare andamento del terreno ed il profilo della sede stradale rendono possibile ulteriori definizioni tipologiche solo in fase di progettazione esecutiva.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sistemazione dell'area scoperta dei lotti.

Le sistemazioni di terreno all'interno dei lotti dovranno riguardare solo l'accesso alle residenze dalla strada interna alla lottizzazione ed in particolare l'accesso carrabile ai box auto.

La conformazione e la posizione dei garages interrati, ove consentiti al di fuori del massimo ingombro edificabile è suscettibile di variazioni rispetto a quanto proposto dal planometrico nelle sezioni illustrative, pur rispettando l'ubicazione dell'accesso carrabile ai lotti ed evitando quanto più possibile cospicui sbancamenti.

Finiture esterne dei fabbricati.

Le residenze dovranno essere realizzate con materiali e colori che si armonizzino con le finiture tipiche del centro frazionale di cui la lottizzazione è l'immediata espansione.

Pur non prescrivendo particolari vincoli o materiali, si consiglia l'uso del coppo per la formazione del manto di copertura, come pure l'uso dell'intonaco per il rivestimento esterno e gli infissi in legno.

L'uso di materiali di finitura diversi da quelli tipici della zona o da quelli indicati dovrà essere concordato con la commissione edilizia.

Si consiglia inoltre l'uso della pietra per la formazione dei muri di contenimento o di piccoli terrazzamenti.

STUDIO TECNICO
Dott. Arch. MARIO CARLOTTI
Via del Compardo, 2 - Tel. 0742/81200
06034 FOLIGNO
Cod. Fax. CIL. N. 48184 06034

Foligno 18.12.1982

ALL'UFFICIO OPERE PRIMARIE
del COMUNE di FOLIGNO

Oggetto: Progetto per la realizzazione della rete fognante per l'urbanizzazione di un comparto in zona C 1 sito in Colle San Lorenzo - Foligno
Parere preventivo.

Il sottoscritto arch. Carlotti Mario in qualità di progettista del piano di lottizzazione del comparto in oggetto, facendo seguito alle indicazioni ed ai sopralluoghi effettuati in sede con funzionari di codesto ufficio, trasmette in allegato il progetto di massima per la realizzazione dell'opera in oggetto conforme alle indicazioni suddette, al fine di ottenere un visto preventivo di approvazione di tale progetto.

Tale parere preventivo viene richiesto ai fini dell'istruttoria urbanistica del progetto generale di lottizzazione del comparto presso l'ufficio urbanistica del Comune di Foligno.

Si precisa che resteranno ovviamente salve ed impregiudicate tutte quelle indicazioni e prescrizioni che codesto ufficio riterrà opportuno impartire in sede di progetto esecutivo e di realizzazione dell'opera ed alle quali dovranno debitamente uniformarsi i proprietari lottizzanti.

Certo di un favorevole sollecito riscontro invio cordiali saluti.

arch. carlottti mario

Questo è un progetto in fase di elaborazione e sarà concordato con l'ufficio opere primarie. Per la realizzazione di questo servizio fognante, per la zona in oggetto, si deve attendere l'approvazione delle opere e il sito aperto verrà trattato con fare l'8/1/83.

AZIENDA SERVIZI MUNICIPALIZZATI
GAS - ACQUA - FOLIGNO

VIALE IV NOVEMBRE, 20
TEL. 82411/2
C.A.P. 7.108004

Spett.le
STUDIO TECNICO
Dott. Architetto MARIO CARLOTTI
Via del Campanile, 2
06034 FOLIGNO

VS. INTERVENTO

VS. DATA

NS. PROTOCOLLO

NS. DATA

N° 15

10/1/83

OGGETTO: Progetto per la realizzazione della rete idrica per l'urbanizzazione di un comparto di zona C1 sito in Colle S. LORENZO di FOLIGNO. Parere Preventivo.

In risposta alla Vs. Domanda relativa all'oggetto siamo a confermare quanto già verbalmente concordato e cioè che è possibile provvedere all'allaccio idrico della lottizzazione di cui trattasi derivando un piccolo acquedotto dall'adattrice per Colle S. Lorenzo.

Tale Acquedotto eseguito a Vs. spese sarà completo di Serbatoio di accumulo e linee di avvicinamento alla lottizzazione, saranno a Vs. carico tutti i permessi ed espropri necessari al passaggio della Condotta e costruzione del serbatoio, tutte le opere idropotabili anche quelle interne alla lottizzazione dovranno essere preventivamente concordate con l'Azienda Servizi Municipalizzati Gas-Acqua e quindi conformemente eseguite o dalla stessa Azienda o comunque collaudate dall'Azienda prima della presa in gestione e messa in funzione.

Distinti Saluti
IL DIRETTORE