

COMUNE DI FOLIGNO

PROGETTO PER UNA LOTTIZZAZIONE
CONVENZIONATA IN VESCIA DI FOLIGNO DI
TERRENI FACENTI PARTE DI UN COMPARTO
EDIFICATORIO DESTINATO DAL P.R.G. A ZONA
BS2 E ZONA C3.

PROPRIETA' SIGG. PETRINI GIOVANNI E
PETRINI GIUSEPPE

126

20.3.90

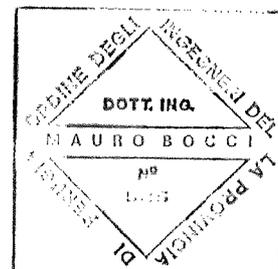
NORME RELAZIONE TECNICA
TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.3.90

Carlo

Progetto dell'Ing. MAURO BOCCI
e Geom. ALBERTO CHIARIOTTI

Mauro



R E L A Z I O N E T E C N I C A

P R E M E S S A

Il progetto di lottizzazione in oggetto prende in esame il comparto minimo di intervento approvato dalla C.U. nella seduta del 05/07/1984 emesso a seguito di specifica richiesta dei proprietari in data 18/11/1983 .

Da quella data , a piu' riprese , si e' cercato di coinvolgere in questa operazione lottizzativa i proprietari dei terreni confinanti compresi in questo comparto edificatorio di P.R.G.

Ad un iniziale assenso di massima da parte di tutti gli interessati e' seguito un atteggiamento di noncuranza che ha convinto i signori Petrini ad attivarsi isolatamente perche'interessati alla lottizzazione dei loro terreni .

R E L A Z I O N E T E C N I C A

Art. 01 IDENTIFICAZIONE DELL'AREA DATI METRICI --DESCRIZIONE CATASTALE

L'area di proprieta' dei signori Petrini Giovanni e Giuseppe e' composta da un comparto edificatorio sito a VESCIA di FOLIGNO confinante con la ex strada statale Flaminia .

E' collocata ad est prima del centro abitato frazionale , confina a sud con la proprieta' Morotti , e ad est con il canale di derivazione del Menotre .

Si compone di terreni utilizzati fino a qualche anno fa' ad orti e fanno parte di questa proprieta' anche due edifici uno dei quali destinato esclusivamente a residenza , mentre l'altro a residenza ed autorimessa .

Nel P.R.G. vigente , questo comparto e' classificato a zona "C3" ed in parte come zona "BS2" a perimetrazione dell'insediamento edificato esistente .

Ai fini progettuali non si e' tenuto conto di questa divisione di zona operata dal P.R.G., ma si e' considerato un unico comparto di intervento come se urbanisticamente fosse del tutto omogeneo .

D A T I C A T A S T A L I

Al Nuovo Catasto Terreni l'immobile in oggetto e' censito al foglio 106 particelle 196 - 195 - 200 della superficie complessiva di mq .8842 .

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano gli immobili edificati sono censiti alla pagina 3605 n. 297/1 , 297/2, 297/3, 474/1, 474/2, 474/3, 474/4 , 474/5 , 297/4 . Per una migliore individuazione degli immobili descritti si allegano le planimetrie catastali ed il certificato del N.C.E.U.

D A T I M E T R I C I

Il totale delle arze edificabili risulta cosi' suddiviso.

ZONA BS2 mq. 2522,5 Volume mc.5045

___ZONA C3 mq. 5197,0 Volume mc. 7795,5

VOLUME EDIFICABILE TOTALE MC.12840,5

VOLUME	EDIFICATO	ATTUALE	TOTALE
MC.5526,20			

VOLUME IN DEMOLIZIONE MC. 2574,17

VOLUME	EDIFICABILE	RESIDUO	12840,5	-
2652,03	=	MC.	10188,47	

R E L A Z I O N E T E C N I C A

Art. 02 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il comparto edificatorio , oggetto di questo intervento , fa' parte di una zona "C3" di P.R.G. di piu' vaste dimensioni . Questa zona doveva essere collocata , secondo le previsioni di piano , tra due strade di penetrazione delle quali una e' rappresentata dalla ex strada statale Flaminia e l'altra doveva essere realizzata ex novo a monte della statale a costituire una arteria di scorrimento piu' veloce verso Belfiore e Pontecentesimo . A sud questa arteria si allacciava direttamente con la superstrada per Nocera con una bretella di collegamento in localita' Cappannaccio.

Verso nord , questa zona risultava attaccata funzionalmente con la frazione di Vescia con un area di sevizi scolastici e sportivi e da una zona di verde pubblico.

Il progetto di utilizzazione non poteva quindi svilupparsi se non in modo che queste previsioni di piano regolatore venissero integralmente salvaguardate , anche se il perimetro del nostro intervento e' piu' limitato rispetto la previsione complessiva.

A tale scopo la strada di penetrazione e' stata collocata a ridosso della residua porzione da lottizzare (prop. Morotti) ed in modo che anche le aree piu' a monte potessero in futuro beneficiare di questa strada di lottizzazione attraverso la formazione di un ponte sul canale . Questa strada di lottizzazione si attesta sulla ex statale con una immissione a raso ubicata il piu' possibile verso sud in modo che l'attaversamento veicolare risultasse meno pericoloso possibile data la vicinanza di una curva coperta .

La strada , cosi' prevista , puo' in avvenire costituire anche un valido collegamento con quella prevista a monte , nel caso che venisse riconfermata la sua validita' .

Il collegamento pedonale con la frazione di Vescia e' assicurato invece con un percorso pedonale che , dall'interno

percorso pedonale che , dall'interno dell'area in oggetto si raccorda sia con la Flaminia che con le future attrezzature pubbliche previste dal piano regolatore .

Lo schema di lottizzazione si e' quindi sviluppato con questa impostazione con questi condizionamenti e si articola quindi nella maniera descitta nelle tavole con la individuazione di quattro lotti principali uno dei quali e' rappresentato dall'area gia' edificata . A proposito di questa , si e' prevista la demolizione di una parte del capannone esistente sia perche' questa e' una struttura fatiscente , ma anche per avere meno condizionamenti nella ripartizione dei lotti e della loro volumetria edificabile .

In previsione della demolizione di questa struttura , che e' oggi utilizzata ad autorimessa , si e' pensato alla realizzazione di altre aree con questa destinazione ubicandole al piano interrato , nelle adiacenze delle residenze che si intendono mantenere e/o ampliare .

La utilizzazione dei lotti n. 1 e n. 2 potra' essere effettuata o con case a schiera e/o con case singole uni/plurifamiliari . I fili fissi delle future costruzioni sono stati previsti nella maniera evidenziata nelle tavole di progetto , onde salvaguardare gli allineamenti previsti ed i fondi visuali.

R E L A Z I O N E T E C N I C A

__Art. __03__ OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste in lottizzazione sono tutte quelle obbligatorie per legge.

Verranno realizzati :

__impianto di fognatura nera e bianca separati e realizzati con tubi in P.V.C. della sezione adeguata, compresi i pozzetti di ispezione e di raccolta in c.a.v. completi di chiusini ;

__impianto idrico con tubi di polietilene

__impianto di metanizzazione ;

__impianto SIP

__impianto ENEL pubblica e privata , con pali di illuminazione pubblica completi di basamento, pozzetti e plafoniere;

__I collettori fognanti sono stati progettati perche'confluiscono in un futuro collettore pubblico ubicato nell'area di sedime della ex statale Flaminia ; qualora questo collettore non venisse eseguito a tempi brevi e comunque utili per l'immissione dei rifiuti scaturiti da questa lottizzazione si prevede fin d'ora la realizzazione di un depuratore privato che e' stato collocato in un area a ridosso della Flaminia nella zona di distacco stradale prevista dal P.R.G.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno presentati al momento della richiesta della concessione per la realizzazione delle opere stesse .

N O R M A T I V A A T T U A T I V A
S P E C I F I C A

Art.01 VOLUMI

LOTTO n. 1	—	MC.	3500 4000	
LOTTO n. 2	—	MC.	3500 3700	
LOTTO N. 3	—	MC.	2288 2100	
LOTTO N. 4	—	MC.	2006,62	+ 645,41

esistenti
— MC. ~~182,81900~~ di nuova
edificazione

Art.02 ALTEZZE

L'altezza consentita nei singoli lotti e' fissata in ml. 10,00.
Sono consentiti volumi sottotetto abitabili o agibili compresi nel volume massimo.

Art.03 DISTACCHI

I distacchi dai confini sono quelli indicati nelle tavole di progetto.
Sono consentite, nei piani interrati, costruzioni anche a confine.

Art.04 VERDE PRIVATO

Le quote di verde privato sono quelle indicate nelle tavole di progetto.
Saranno computate tra queste anche i lastrici solari a copertura di locali interrati.
In sede esecutiva le aree di verde privato, nell'ambito di ogni singolo lotto, possono subire variazioni di posizione e forma, ferme rimanendo le superfici stabilite.

Art.05 TIPOLOGIE EDILIZIE

Le sagome riportate nei grafici di progetto per quanto attiene gli edifici da insediare costituiscono ingombro massimo, fatti salvi i fili fissi e le prescrizioni di altezza.
Nell'ambito dell'ingombro massimo l'edificazione puo' avvenire con edifici a schiera e/o con edifici uni/plurifamiliari singoli. In questo ultimo caso, all'interno dell'ingombro massimo definito nei singoli lotti, i distacchi tra gli edifici dovranno essere minimo di 10,00 mt.

Art.06 In sede di intervento, le dimensioni dei vari lotti, potranno subire piccole variazioni, fermi restando: il numero, i distacchi minimi dai confini; le volumetrie attribuite nelle tavole di progetto.

Art.07 MATERIALI e FINITURE

Le strutture degli edifici saranno o in muratura tradizionale o in c.a. con tamponamento in muratura a faccia vista o intonacata o con pannelli in c.a.v. a faccia vista .

Le coperture degli edifici saranno a tetto o risolte in piano .

Gli infissi saranno in legno naturale o colorato con l'esclusione di alluminio.

Le coloriture esterne saranno realizzate utilizzando tinte di base con pigmenti naturali.