

# COMUNE DI FOLIGNO

"F"

98/3

## VARIANTE AL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE-PLANIVOLUMETRICO DI PROPRIETA' DELLA AM.PA. s.r.l.

### COMMITTENTE

AM.PA. s.r.l. ADOPTATO CON DELIBERA G.C.  
N. 681 del 25.8.88  
Via dello Scalatore

APPROVATO CON DELIBERA C.C.  
N. 55 del 8.3.99

### PROGETTISTA

DOTT. ARCH. CLAUDIO RICOTTINI

DOTT. ARCH.  
CLAUDIO RICOTTINI  
055  
CITTÀ DI FERUSIA  
*Claudio Ricottini*

*Bren*  
*PDR*  
*Bardi*

### ALLEGATI

MAR.98  
AGG.LVA.98  
C.O. 1/7/98

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
RELAZIONE TECNICA



ARAUT scrl

Ricerca e Progettazione in Architettura, Ingegneria, Urbanistica  
06034 - Foligno, PG, Via Roncalli, 19 - tel. 0742 358288 fax 0742 359259



**Art. 1 : SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE PRIVATE** - Per tutte le aree private pedonali saranno previste pavimentazioni in pietra o mattone, o materiali ceramici antigelivi. Si ipotizza la piantagione di alberi ad alto fusto: platani, ippocastani, lecci, cipressi e pioppi, con l'esclusione di conifere.

**Art. 2 : SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE PUBBLICHE** - I marciapiedi saranno realizzati in tappeto di asfalto con cordolo in cemento.

La strada di lottizzazione, di larghezza ml. 6,00, sarà in asfalto con segnaletica orizzontale verniciata. Le aree adibite a parcheggio saranno in asfalto e delimitate da cordoli in cemento a sezione rettangolare; i posti auto saranno opportunamente evidenziati da apposite strisce vernicate a terra. Nell'area di parcheggio P1 si ipotizza la piantagione di alberi ad alto fusto, siti ogni due posti macchina.(vedi elaborato n. 2).Per ogni area di parcheggio è previsto un posto auto per portatori di handicap.

**Art.3 : LOTTI** - Sono costituiti n. 9 lotti con numerazione progressiva da 1 a 9.

**Art. 4 : ALLINEAMENTI** - Per il lotto n. 1 si considera un limite di massimo ingombro degli edifici ed un filo fisso posto ad una distanza di ml. 5,50 dal filo della strada di lottizzazione.

Per il lotto n. 2 si considera un limite di massimo ingombro degli edifici ed un filo fisso posto ad una distanza di ml. 5,00 dal filo della strada di lottizzazione.

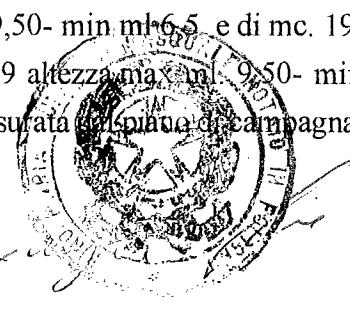
Per il lotto n. 3 si considera un limite di massimo ingombro degli edifici ed un filo fisso posto ad una distanza di ml. 4,50 dal filo della strada di lottizzazione.

Per i lotti n. 4 e 5 si considera un limite di massimo ingombro degli edifici ed un filo fisso posto ad una distanza di ml. 4,00 dal filo della strada di lottizzazione.

Per i lotti 6 - 7 - 8 - 9 si prescrive l'allineamento dei fronti al filo fisso stabilito a ml 3,50 dalla strada di lottizzazione.

Costituisce allineamento una parte di edificio di almeno 1/3 di sviluppo del fronte dell'edificio stesso per una altezza minima pari ad un piano. Saranno considerati allineamento parti di edificio quali portici, quinte libere, e comunque elementi facenti parte dell'architettura dell'edificio al piano terra, per gli stessi sviluppi lineari sopracitati. E' ammessa la realizzazione di balconi a sbalzo eccedenti la sagoma di massimo ingombro per una profondità massima di ml. 1,50.

**Art.5 : INDICI - ALTEZZE - FABBRICATI** - Per il lotto n.1 altezza max ml. 6,50-min ml 3 ed un volume di mc. 900; per il n. 2 altezza max ml. 6,50 - min ml 3 e mc. 900; per il n. 3 altezza max ml. 6,50- min ml 3 e di mc. 800; per il n. 4 altezza max ml. 6,50- min ml 3 e di mc. 700; per il n. 5 altezza max ml. 6,50 min ml 3 e di mc. 700; per il n. 6 altezza max ml. 6,50- min ml 3 e di mc. 750; per il n. 7 altezza max ml. 9,50- min ml 6,5 e di mc. 1950; per il n. 8 altezza max ml. 9,50 - min ml 6,5 e di mc. 1950; per il n. 9 altezza max ml. 9,50- min ml 6,5 e di mc. 1950.(vedi elaborato n. 1). L'altezza degli edifici è misurata dal suolo di campagna dei singoli lotti.



**Art. 6: FINITURE ESTERNE -**

- a) Coperture: saranno ammesse coperture con tetto a padiglione o a falda con manto in coppi o tegole di colore naturale.
- b) Infissi: è prevista l'adozione di infissi in legno o in alluminio preverniciato.
- c) Rivestimenti esterni: si ipotizza l'uso di intonaco civile liscio tinteggiato e di cortine di laterizio sabbiato o simili; si ammettono anche porzioni di facciata in c.a. lisciato, a vista.

**Art. 7: TIPOLOGIE** - Nella tavola n. 2 vengono riportate le tipologie edilizie relative ai singoli lotti, specificando che le stesse sono puramente indicative.

E' ipotizzabile per i lotti n. 1,2,3,4,5,6 una edificazione di tipo unifamiliare o bifamiliare, mentre per i lotti n. 7,8,9 una edificazione con tipologia plurifamiliare con un max. di tre livelli fuori terra. In tutti i casi è possibile la realizzazione di garage e fondi interrati. La posizione della rampa di accesso ai locali interrati descritta nell'elaborato n.3 è indicativa.

**Art. 8: IPOTESI DI VIABILITA'** - E' facoltà della proprietà dei lotti 1-9 di realizzare un collegamento viario tra la viabilità di lottizzazione e la viabilità di progetto prevista nell'area attigua alla lottizzazione classificata ed inserita nell'ambito n. 11, denominato " Il Palombaro", qualora lo stesso si attivasse.

**Art. 9: EDIFICAZ. LUNGO IL CONFINE** - E' possibile l'edificazione lungo il confine di proprietà, in adiacenza tra i fabbricati, unitamente tra i lotti n. 1,2,3,4,5,7,8, come indicato nell'elaborato n.1.

**Art.10: PROGETTI ESECUTIVI** – Il rilascio della concessione edilizia per i singoli lotti è subordinato alla presentazione dei progetti esecutivi corredati dalla descrizione dei materiali di rivestimento, di copertura , dei rivestimenti esterni e quanto altro indicato all'Art.6 della presente relazione di lottizzazione.

## RELAZIONE

La VARIANTE in oggetto prevede le seguenti modifiche alla lottizzazione precedentemente approvata.

- a) la viabilità di accesso e distibuzione alla lottizzazione viene posizionata in asse rispetto alla larghezza del fronte del lotto su via dello Scalatore in modo da ottenere i lotti edificabili ai lati della viabilità stessa. Sfruttando il naturale declivio del terreno e considerando come quota di riferimento altimetrica la viabilità di lottizzazione , i lotti sulla destra ( lato nord) sono impostati una quota di + 40 cm, +10 cm i lotti di sinistra. L'immissione della viabilità di lottizzazione sulla via pubblica rispetta le stesse geometrie di quella già approvata , consentendo una agevole immissione veicolare. Sono state realizzate due aree di parcheggio che soddisfano lo standard urbanistico. La prima zona, posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso alla lottizzazione, strettamente relazionata al verde pubblico di piano costituisce una superficie accorpata di dimensioni tali da consentirne un razionale uso. La seconda zona di parcheggio, posta al termine della viabilità consente , oltre una omogenea distribuzione dei posti auto, l'inversione di marcia veicolare essendo attualmente la strada di lottizzazione senza sbocco. La larghezza della sede stradale è di ml 6,00 con un marciapiede laterale di ml 1,5 di larghezza.
- b) L'impostazione viaria sopradescritta consente di ottenere 9 lotti , 5 sul lato sinistro 4 sul lato destro della viabilità. Il volume edificabile viene così distribuito su più lotti rispetto alla lottizzazione già approvata ( c.f.r. tav. 1). Si propone , così una tipologia edilizia di tipo unifamiliare bifamiliare ed edifici plurifamiliari di limitate dimensioni che meglio si correlano con l'edificato della zona già attivato. Negli elaborati specifici si evidenziano i distacchi dei fabbricati dai confini dei singoli lotti ed il filo fisso costituito ai lati della viabilità dove dovranno attestarsi i fabbricati, secondo quanto previsto dall'art. 4 delle N.T.A..Tale condizione si rende necessaria viste le limitate dimensioni trasversali del lotto che non consentono un distacco di ml.5,00 dalla sede stradale. Tale soluzione non pregiudica comunque il progetto. Nella tavola 3 si evidenzia difatti che l' ipotesi progettuale indicativamente proposta bene si concilia, in tutte le situazioni tipologiche con l'unico vincolo precedentemente descritto.
- c) Tutte le reti tecnologiche necessarie per l'urbanizzazione sono presenti sulla viabilità pubblica antistante la lottizzazione. Nell'elaborato specifico sono riportati i tracciati relativi alle varie utenze. Per quanto riguarda la fognatura delle acque nere vista l'imminente realizzazione della fognatura pubblica in via dello Scalatore e considerando i tempi di realizzazione dei fabbricati della lottizzazione in oggetto, si prevede l'immissione nella suddetta modificando la richiesta prevista nella lottizzazione precedente che prevedeva un problematico allaccio in via Damiano Chiesa.

Foligno 12/3/98

Il Tecnico

Arch . Claudio Ricottini

