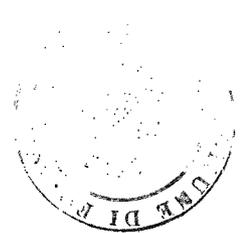


**COMUNE DI FOLIGNO**

**PROGETTO DI UNA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA  
FRAZIONE BORRONI**

ALLEGATO  
CON...  
del - 9 APR. 1997

**PROPRIETÀ  
IMMOBILIARE FLAMINIA s.r.l.**



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

FOLIGNO, 6.3.97  
*[Handwritten signature]*

**LA PROPRIETÀ**

**IL PROGETTISTA**

**DATA luglio 1996**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## A) L'UBICAZIONE

L'area di proprietà della IMMOBILIARE FLAMINIA s.r.l. sita nei pressi della frazione di Borroni è censita al N.C.T. al foglio di mappa 193 con la particella 160. È pervenuta alla società con atto rogito notaio Fino in data 10/4/95 per l'intera consistenza; attualmente è iscritta alla Partita 40135 per una superficie di mq. 5770.

L'intera consistenza risulta classificata dal P.R.G. vigente come zona di espansione di tipo "C4" per la quale le N.T.A. vigenti impongono lo strumento attuativo per la utilizzazione edificatoria e di conseguenza, trattandosi di intervento di iniziativa privata è stato predisposto un progetto di Piano di Lottizzazione da sottoporre a convenzione.

## B) LA SITUAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto risulta delimitata:

- a est dalla strada comunale;
- a nord da altra zona di tipo "C4" già oggetto di P. di L. convenzionato;
- ad ovest da una previsione di zona F decaduta;
- a sud da un'area di proprietà comunale per la quale risulta che l'Amministrazione stia predisponendo specifico strumento attuativo.

Non presentando la zona le caratteristiche specifiche di una Superficie Minima di Intervento come definita dalle N.T.A., è stata inoltrata richiesta per la delimitazione secondo il disposto dell'articolo 7 delle stesse norme. L'amministrazione Comunale con nota del 22/2/96, prot. 27880/95, ha ritenuto che l'area presentasse le caratteristiche che consentono la predisposizione di uno strumento attuativo.

La previsione urbanistica consente l'insediamento di mc. 11.540 con una altezza massima di ml. 24,50 e l'obbligo di reperire mq. 577 di spazi di verde attrezzato e mq. 577 di spazi per parcheggi pubblici per destinazioni residenziali salvo incrementi derivanti dalla previsione di insediamento per attività direzionali. La quantificazione dello standard per tali attività è indicata al punto 3 dell'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.

## C) LE SCELTE PROGETTUALI

### C.1 LA VIABILITÀ

Stante la limitata profondità del comparto si rendeva necessaria la previsione di una viabilità parallela alla lunghezza ed in considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale sta predisponendo un proprio strumento per la residua area, anche allo scopo di omogeneizzare gli interventi è stato richiesto assenso per prevedere la strada sulla proprietà comunale ma con urbanizzazione a carico della società lottizzante.

Con nota in data 11/7/96, prot. 8733/96, è stato dato l'assenso di massima a tale richiesta e la progettazione è stata basata su tale previsione ovverosia una strada che dipartendosi dalla comunale fronteggia l'intero comparto; spetterà poi all'Amministrazione definire l'ulteriore tracciato in dipendenza delle sue scelte progettuali.

La strada in questione sarà ovviamente utilizzata per la collocazione di tutte le reti tecnologiche di collegamento tra la zona in progetto e le reti principali.

Evidentemente nella fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione si terrà conto del carico derivante dalle previsioni insediative sull'area comunale sempre che nel frattempo la stessa abbia definito le proprie scelte.

Il terreno presenta un andamento discontinuo come pendenze, rilevabile dal piano quotato inserito nelle tavole progettuali; per la definizione del tracciato altimetrico si prevede di raccordare la quota della strada comunale esistente con il punto più alto a monte determinando così la livellata; qualora le scelte progettuali dell'Amministrazione rendessero necessario un punto di arrivo più alto se ne terrà conto in sede di progetto esecutivo: In tale caso resteranno comunque ferme le indicazioni contenute nelle N.T.A. del P. di L. per quanto riguarda la determinazione delle quote di imposta degli edifici.

## C.2 L'ASSETTO

La scelta fondamentale è stata quella di prevedere spazi pubblici integrati tra loro (verde e parcheggio) posizionati lungo tutto il tracciato stradale di progetto al fine di renderli più disponibili ai futuri residenti.

Per perseguire la maggiore continuità possibile sono stati accorpati e limitati gli accessi carrabili ritenendo invece non condizionanti né limitativi dell'uso gli accessi pedonali. La sistemazioni di tali spazi sarà meglio precisata nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La società lottizzante rappresenta la propria disponibilità ad inserire nella convenzione l'obbligo di mantenere gli spazi verdi a carico dei futuri acquirenti costituiti in una specie di super-condominio. Tale ipotesi dovrà essere oggetto di successive precisazioni circa il godimento e la utilizzazione di tali spazi.

Per quanto riguarda l'utilizzazione edificatoria sono stati previsti quattro lotti a volumetria definita per i quali sono stati individuati un ingombro ed una altezza massimi: quest'ultima notevolmente inferiore a quella consentita dalle norme vigenti.

Maggiori precisazioni sono rilevabili sia dalle tavole grafiche che dalle specifiche norme di attuazione ai cui contenuti si rinvia

