

C O M U N E D I F O L I G N O

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE AREA " BS - 3 "

N PREVISIONE PLANIVOLUMETRICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI DI PIANO

Proprieta': "B.M.T. Immobiliare s.a.s."

di Bonifazi Ennio & C.

V.le Chiavellati, 12 - Foligno -

Ubicazione: Localita' "Corvia" - Via Brunesca

Progetto: Geom. Francesco Procopio

Arch. Giancarlo Partenzi

Arch. Antonio Rosati

Arch. Mauro Mazzolini

Progettisti:

B.M.T. Immobiliare S.a.s.

(l'Amministratore)



8.7.83

ART. 1 - DISTACCHI

Il progetto prevede l'allineamento a filo fisso sulle strade di lottizzazione.

Il filo fisso, come si puo' osservare nella tav.1, e' stabilito a mt. 5,00 dall'estremo del marciapiede e a mt. 6,50 dalla carreggiata stradale.

Il filo fisso e' vincolante per la parte anteriore del fabbricato, mentre per la parte posteriore e' necessario il solo rispetto del distacco minimo di mt. 5,00 dal confine, salvo diversa pattuizione con i privati in fase esecutiva.

Le tipologie indicate nella tav. 1/a, che ha valore di indirizzo, prevede l'edificio al piano interrato fuori dal filo della parete fuoriterra, fino ad arrivare al minimo distacco di mt. 1,50 per le autorimesse entro terra.

La distanza fra i fabbricati e' prevista in almeno mt. 10,00 fra le pareti finestrate dei fronti stretti.

Rispetto al filo fisso anteriore saranno possibili avanzamenti a sbalzo di mt. 1,00 al massimo ed eventuali arretramenti liberi.

La profondita' degli edifici e' prevista da un minimo di mt. 10,00 ad un massimo di mt. 12,00.

Sul fronte posteriore saranno possibili avanzamenti a sbalzo, rispetto alla profondita' massima di mt. 12,00, fino a mt. 3,50 dal confine come previsto dalle N.T.A. del P.R.G.

Sui fronti laterali sara' possibile, usando il massimo ingombro di mt. 24,00, solo avanzare con elementi a sbalzo pari a mt. 1,50.

ART. 2 - ALTEZZE

Le altezze degli edifici sono calcolate secondo quanto previsto dall'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G. generale vigente.

Il piano di lottizzazione, nonostante la zona consenta un'altezza massima pari a mt. 18,00, prevede tipologie aventi altezza massima, negli ingombri planimetrici stabiliti pari a mt. 15,00, cioe' N. 4 piani fuori terra con la sola possibilità di oscillazione della quota di calpestio del piano terreno di mt. 1,00 rispetto al marciapiede e la eventuale realizzazione di un piano mansarda ricavata nelle pendenze delle coperture.

ART. 3 - PARCHEGGIO PRIVATO

Le superfici da destinare a parcheggio privato coperto dovranno soddisfare lo standard previsto dalla legge 122/89 di 1 mq./ 10 mc. e dovranno essere reperite negli spazi interrati.

Nei lotti piccoli e' possibile edificare una volumetria interrata massima ad autorimessa pari a mc. 1.050, nei lotti grandi una pari a mc. 1.650 in modo tale da non superare il 30% della volumetria interrata globale che e' pari a mc. 7.500.

Eventuali esuberi saranno permessi nel rispetto dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.

E' previsto cioe' che la quota eventuale del volume interrato eccedente il 30% e' considerata ai fini della determinazione della densita' edilizia.

ART. 4 - AREE LIBERE PRIVATE

Le aree libere private dovranno soddisfare gli standards e le dotazioni di servizi previste dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

ART. 5 - PARCHEGGIO PUBBLICO

Il parcheggio pubblico e' dimensionato secondo lo standard previsto dalle N.T.A. del P.R.G. generale vigente, che e' pari ad 1 mq./ 20 mc. per un'area pari a mq. 1.395,04.

Sara' oggetto di convenzione.

ART. 6 - VERDE PUBBLICO

Il verde pubblico previsto e' stato dimensionato secondo lo standard richiesto dalla norma delle N.T.A. del P.R.G. generale nella misura di 5 mq./ 100 mc., in quattro aree per una superficie totale pari a mq. 1.261,05.

Le aree individuate nella planimetria generale saranno attrezzate a verde con alberature di tipo idoneo, panchine, giochi per bambini ed eventuali fontane; non saranno recintate ma solo delimitate da cordolature o dal marciapiede.

Saranno oggetto di convenzione.

ART. 7 - STRADE PUBBLICHE INTERNE E PARCHEGGI

La strada di raccordo alla viabilita' esistente avra' larghezza utile netta di mt. 6,00, da cordolo ad inizio marciapiede, mentre la strada interna della piazza sara' di mt. 5,00 ad unico senso di marcia.

Saranno ricoperte da manto bituminoso su idoneo sottofondo.

Il marciapiede e' previsto su ambedue i lati, ed avra' larghezza utile di mt. 1,50.

Le cordolature del marciapiede avranno andamento tale da permettere l'ingresso carrabile ove occorra e raccordi nelle pendenze ammesse che ne consentano l'uso ai disabili secondo le modalita' previste dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/89.

I parcheggi saranno delimitati con cordolature agli estremi ed ogni posto macchina di dimensioni 5,00 x 2,50 mt. sara' individuato con tracciamento sull'asfalto.

Ogni zona di sosta avra' almeno un posto macchina di mt. 5,00 x 3,50 per permetterne l'uso ai disabili.

Come tutte le aree pubbliche, gli spazi di sosta e manovra saranno ceduti al Comune secondo la Convenzione che dovrà essere redatta a lottizzazione approvata.

ART. 8 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso sara' di tipo esclusivamente residenziale.

Le destinazioni possibili, quali negozi, studi professionali, ambulatori, non sono state previste in quanto non e' possibile reperire, nell'ambito della disposizione progettata, altre superfici da destinare ad aree di sosta pubbliche.

Nel caso di utilizzo della quota prevista dalle N.T.A. del 15% della volumetria totale, ad uso diverso da quello residenziale, sara' necessario reperire gli standards previsti dalle N.T.A. del P.R.G. all'interno del lotto di pertinenza, attraverso l'uso di porticati o altri sistemi di sosta da definire in fase progettuale.

ART. 9 - PRESCRIZIONI SULLE TIPOLOGIE ED I MATERIALI

Le tipologie previste sono:

- la palazzina rettilinea con scala centrale e N. 2-3 appartamenti per piano, ad altezza costante del fronte anteriore (n. 4 livelli fuoriterra);
- la palazzina ad "L", con scala centrale, con N. 3 max 4 appartamenti per piano, con altezza dei fronti di quattro livelli fuoriterra per la parte allineata agli altri edifici e tre livelli fuoriterra per le zone che si fronteggiano.
- le palazzine accoppiate con due scale e N. 2-3 appartamenti per piano.

E' vincolante l'accesso ai lotti individuato nella planimetria generale; nel caso si ritenga opportuno, potra' essere realizzata una sola rampa comune a servizio di due palazzine. Gli edifici dovranno avere copertura a falde od a padiglione, con coppi di tipo alla romana di colore naturale, con pendenza non superiore al 35%, con possibile sfruttamento dei sottotetti, qualora la cubatura sia ancora disponibile all'interno delle quote di pertinenza.

Possono essere studiate coperture diverse per i corpi scala e gli extra-corsa degli ascensori, qualora vogliano essere formalmente denunciati, e per la parte piu' bassa della tipologia ad "L".

Gli infissi potranno essere in alluminio elettrocolorato, legno trattato al naturale o verniciato, e gli oscuramenti, per le aperture ove sono previsti, dovranno essere realizzati soltanto con avvolgibili in P.V.C. colorato.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con muretti intonacati e cancelli in lamiera tamburata su montanti in ferro.

In nessun caso le recinzioni dovranno superare l'altezza di mt. 1,40 dal piano del marciapiede, ad esclusione dei cancelli.

ART. 10 - ESSENZE ARBOREE

Le piante che verranno messe a dimora negli spazi pubblici e privati dovranno essere di essenze caratteristiche del luogo. Non sara' possibile piantumare con abeti, pini silvestri, cedri ed in generale con tutte le piante delle zone montane e delle zone tipicamente marittime ed esotiche.

ART. 11 - VOLUMETRIE

Sono consentite tre tipologie:

- a corpo di fabbrica rettangolare con ingombro massimo di mt. 12,00 x 24,00 per una volumetria fuori terra pari a mc. 3.700; (lotto C, F);
- a corpo di fabbrica ad "L" con ingombro massimo di mt. 12,00 x 24,00 + 12,00 x 12,00 per una volumetria fuori terra pari a mc. 5.500; (lotto D, E);
- a palazzine binate mt. 12,00 x 22,00, per una volumetria di mc. 3.300 ciscuna.

ART. 12 - QUOTA RESIDUA

E' consentita qualsiasi modifica della lottizzazione riguardante le proprieta' residue ancora da edificare.

VERIFICA STANDARDS DI PIANO

Zona "BS-3"

H. max Ml. 18,00

Superficie catastale Mq. 9.060

Superficie reale Mq. 8.387

Volumetria edificabile Mq. 25.161

Parcheggio pubblico

1 Mq./ 20 Mc.

Mc. 25.161 / 20 Mq. 1.258

Verde pubblico

5 Mq./ 100 Mc.

Mc. 25.161 / 20 Mq. 1.258

Totali spazi pubblici da cedere Mq. 2.516

SPAZI DI PROGETTO

Parcheggio pubblico Mq. 1.258,00 = Mq. 1.258,00

Verde pubblico Mq. 1.261,05 > Mq. 1.258,00

Sedi stradali - marciap. Mq. 1.093,20

Lotti A e B Mq. 1.200,00

Lotti C e F Mq. 1.511,50

Lotti D e E Mq. 2.063,25

TOTALE Mq. 8.387,00 = SUP. FONDIARIA