

142

COMUNE DI FOLIGNO

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE AREA "B S - 3"
[CON PREVIS]

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proprietà: " B.M.T. Immobiliare s.a.s. "
di Bonifazi Ennio & C.

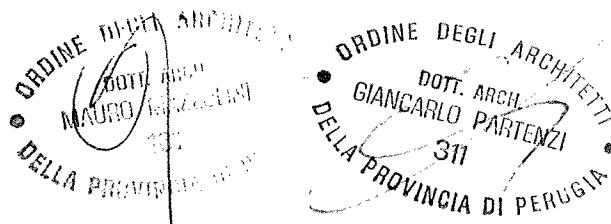
V.le Luigi Chiavellati, 12 - Foligno -

Ubicazione: Località "Corvia" - Via Brunesca

Progettisti: Geom. Francesco Procopio
Arch. Giancarlo Partenzi
Arch. Antonio Rosati
Arch. Mauro Mazzolini

I Progettisti:

B.M.T. Immobiliare s.a.s.
(l'Amministratore)



2.7.93

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA:

L'area oggetto di intervento è situata nel Comune di Foligno in una zona posta fra la frazione di Borroni e la frazione di Corvia, in via Brunesca; è censita al N.C.T. al foglio n. 193, alle particelle n. 102 - 261 - 518 - 101.

Le prime tre particelle sono completamente inedificate ed hanno una superficie catastale pari a mq. 8.750.

La particella 101 è corte urbana di una piccola costruzione ed ha un superficie catastale di mq. 310.

Nella situazione di fatto l'area globalmente ha una superficie pari a mq. 8.387, poichè, come si evince dal rilievo strumentale (tav. 0), sul lato nord-ovest manca un appezzamento di terreno di forma triangolare per tutta la lunghezza della particella n. 261.

La proprietà è stata totalmente acquisita dalla società B.M.T. Immobiliare s.a.s di Bonifazio Ennio & C. con Atto a Rogito Notaio Luigi Napolitano del 08.02.1992 al N. 465 e trascritto a Perugia il 18.02.1992 al N.4970.

La destinazione urbanistica dell'area è secondo il certificato allegato all'atto di acquisto:

- zona di saturazione "BS-3" per le particelle N. 101, 102 e 518, nella loro interezza;
- zona di saturazione "BS-2" per la particella N. 261/parte;
- zona di saturazione "BS-3" per la rimanente parte della particella N. 261.

Ciò è vero se riferito al confine catastale della particella

N. 261, ma nella realtà, lo spostamento di esso di circa Ml. 10.00, ha eliminato di fatto la porzione di terreno ricadente in zona "BS-2".

CRITERI PROGETTUALI

L'area oggetto di intervento per essere edificata non ha bisogno di strumento urbanistico preventivo.

Si intende redigere un progetto di lottizzazione per meglio definire un intervento unitario capace di riequilibrare una zona periferica molto caotica. L'edificazione è avvenuta in modo parcellizzato, per piccole entità, il più delle volte con vincoli derivanti dalle ristrettezze fisiche del lotto di pertinenza.

L'intorno dell'area di progetto è costituito da costruzioni uni-bifamiliari edificate agli inizi degli anni '60, ai quali si sono sovrapposti, nelle aree libere, alcuni recenti interventi di rilevanti dimensioni.

L'intervento progettato è assimilabile a questi ultimi esempi poichè l'indice di edificabilità lo consente, e il conseguente costo dell'area lo pretende.

Tuttavia si è cercato di sfruttare la volumetria in modo meno intensivo così da non creare frattura visiva e tipologica con quanto esiste.

La configurazione e l'estensione del terreno edificabile permette di rimediare a tale censura, poichè è possibile realizzare un discreto numero di edifici tipologicamente simili, tali da costituire un insieme omogeneo.

VIABILITA'

Il progetto prevede l'innesto stradale sulla viabilità esistente costituita da Via M.te Brunette, definendone il naturale coronamento fino al ricongiungimento con la strada principale costituita da Via Brunesca, che a sua volta, si immette nella Strada Provinciale N. 444 " dei Monti Martani ".

Sul lato sinistro della strada non e' prevista edificabilita', ma solo, ove possibile, aree di parcheggio e verde pubblico.

Il raccordo con Via M.te Brunette, sul lato destro, si apre a formare una piazza a forma di " U ", con l'area pubblica di verde e per aree di sosta e manovra.

La via ad " L ", prosecuzione di Via M.te Brunette, costituisce la viabilita' principale a due sensi di marcia, mentre nella piazza, la manovra dovrà avvenire in un solo senso di marcia, e nel caso specifico, in senso antiorario.

VERDE PUBBLICO

Il progetto di sistemazione dell'area prevede due ambiti di verde pubblico:

- la zona centrale della piazza sopra descritta in posizione baricentrica;
- uno slargo su Via Brunesca.

AREE LIBERE PRIVATE

Il verde privato e' reperito all'interno di ciascun lotto ed interessera' tre dei quattro lati liberi.

EDIFICAZIONE

L'area e' stata suddivisa in N. 5 lotti di cui:

- due di forma rettangolare;
- due di forma ad " L ";
- uno rettangolare comprendente due fabbricati e l'immagine globale e' assimilabile ad un manico di bastone.

I quattro lotti rettangolari hanno una superficie di circa Mq. 750 ciascuno e possono essere edificati con una palazzina di quattro piani fuoriterra piou' un piano interrato per una volumetria fuoriterra massima di 3.700 Mc. con N. 8 appartamenti (Tipologia A), nel caso di due appartamenti grandi per piano.

I due lotti ad " L " hanno una superficie di Mq. 1.050 sui quali e' possibile edificare una palazzina con volumetria massima di 5.500 Mc. con N. 12 appartamenti (Tipologia "B"), nel caso di N. 3 appartamenti per piano.

La tipologia " C ", comprende invece un fabbricato composto da due unita' separate fra loro dalle rampe in comune.

E' possibile edificare al di sopra della rampa, dal primo piano in su.

Le tipologie sono meglio descritte nella tavola grafica N. 1/a ed hanno un valore di indirizzo, poiche' in fase di progettazione esecutiva, qualora le esigenze di mercato lo richiedano, potrebbero essere inseriti anche appartamenti di pezzatura piu' piccola che farebbero innalzare il numero complessivo degli alloggi.

ELEMENTI PROGETTUALI

Nella progettazione esecutiva si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle N.T.A. della lottizzazione che riguardano materiali, fili fissi, recinzioni, accessi, sistemazioni, ed arredi stradali.

SMALTIMENTO LIQUAMI

L'area di intervento e' dotata di fognatura pubblica a doppio circuito, realizzata di recente che viene mantenuta per un tratto ed in parte modificata.

Viene modificato il tratto a ridosso del confine della partecella N. 261 che dovrà essere posizionato nella mezzeria della nuova strada di lottizzazione.

La nuova fognatura verrà collegata all'ultimo tratto esistente in modo tale da essere rifatto l'innesto alla fognatura principale di Via Brunesca.

Lo smaltimento delle acque avverrà con tubazioni separate per le acque nere e le acque meteoriche aventi sezione D = 300 mm..

La fognatura delle acque nere si innesta nel collettore principale avente D = 400 mm. di Via Brunesca che è allacciato al depuratore.

La fognatura delle acque meteoriche verrà convogliata nel fosso esistente di confine della particella 261 che verrà opportunatamente intubato.

Lungo il tracciato sono previsti idonei pozzetti di ispezione con chiusino carrabile, sempre in ghisa, allacciate alla li-

nea principale con tubi di D = 150 mm. in PVC.

Tutte le infrastrutture a rete verranno alloggiate nella sede stradale secondo lo schema grafico della tavola N. 2 e secondo le prescrizioni degli Enti erogatori del servizio.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

E' prevista con corpi illuminanti su palo alto almeno mt. 9 dal marciapiede, posti ad interasse di mt. 40,00 al massimo. Verranno alloggiati a ridosso delle recinzioni secondo lo schema grafico della tavola N.2, adeguatamente fondati e dotati di collegamenti a norme C.E.I. e nel riospetto di quanto richiesto dall'ENEL.

MARCIAPIEDE

Tutte le aree di nuova progettazione saranno dotate di marciapiede da mt. 1,50 su ambedue i lati.

Solo nella prosecuzione della viabilita' esistente, il marciapiede verrà posto su un solo lato della strada, poiche' via M.te Brunette ne è sprovvista.

Per non creare una strozzatura all'innesto con la succitata via, per il primo tratto, la nuova strada ha il marciapiede solo sul lato destro.

ELABORATI DI PROGETTO

Il progetto di lottizzazione e' costituito, oltre alla presente relazione illustrativa dai seguenti elaborati:

TAV. 0 : Stato attuale dell'area in scala 1:500,
disegnato su base catastale con piano quotato;

TAV. 1 : Planimetria generale;
Estratto di P.R.G.;
Estratto catastale;

TAV. 1/a : Verifica standards urbanistici;
Tipologie;

TAV. 2 : Schema di illuminazione pubblica e particolari
della sezione stradale tipo;

TAV. 3 : Schema di smaltimento delle acque nere e meteoriche
con particolari degli allacci alla pubblica
fognatura;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA