



BLP Progettazione

Studio Tecnico Associato: **Binarelli - Liberti - Picchiacci**

DOTT. ING. MARCO PIANDORO

Cerqueto Fr. Marsciano (PG)-Via 2 Giugno 80

TAVOLA N.

1

COMUNE DI TORGIANO
Fraz. Fornaci

PROPRIETA':

ERRESSE COSTRUZIONI DI SAURO E STEFANO RICCIARELLI s.n.c.

LAVORO:

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER PROGETTO DI SUDDIVISIONE IN LOTTI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ELABORATI:

**RELAZIONE TECNICA
VISURA CATASTALE**

SCALA:

	DATA REDAZIONE	FILE
PROGETTO	18/10/2012	

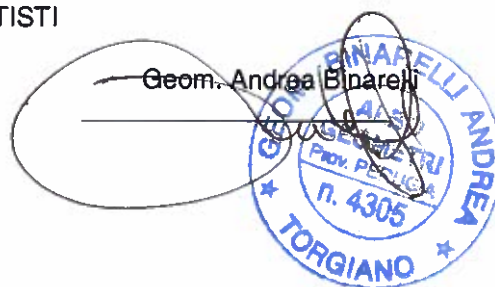


RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Piano attuativo di iniziativa privata per progetto di suddivisione in lotti e realizzazione opere di urbanizzazione.

PROPRIETA': ERRESSE COSTRUZIONI DI SAURO E STEFANO s.n.c.

I PROGETTISTI



Coa la presente richiesta, i proprietari sopra elencati intendono procedere alla urbanizzazione a scopi residenziali, di terreno classificato "C1-c" nel vigente PRG, ubicato in Torgiano Frazione Fornaci

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Torgiano ed ivi distinto al Fg. 34 con la particella n. 87 della superficie catastale pari a mq. 7020, di proprietà della società ERRESSE COSTRUZIONI DI SAURO E STEFANO s.n.c.

Il presente Piano Attuativo viene redatto in conformità al PRG Parte Operativa; in conseguenza di ciò, ed in considerazione che la quota di proprietà dei richiedenti il presente PA, è pari al 100% del valore catastale dell'intero comparto, si procederà all'iter di approvazione secondo le modalità previste dall'art. 22 comma 3 e art. 24 comma 16 della LR 11/2005.

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE DEL SITO

L'area oggetto di intervento è morfologicamente pianeggiante, posta alla quota 170 – 171 m. s.l.m. e risulta sopraelevata rispetto l'alveo d'espansione del Fiume Tevere.

Tale classificazione non osta in alcun modo l'edificazione dell'intera area, come si evince dalla relazione di indagine geologica idrogeologica e sismica allegata, né sono necessarie opere di bonifica.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente Piano Attuativo di iniziativa Privata, prevede la suddivisione in n. 6 lotti, con relative opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione esterna, della rata di terreno ubicata nel Comune di Torgiano Fraz. Fornaci delle dimensioni di mq. 7020,00 circa.

Detto terreno si trova a ridosso dell'edificato della Frazione Fornaci, si sviluppa nella zona pianeggiante che costeggia la Strada Statale E45.

L'ipotesi progettuale proposta è stata sviluppata dai sottoscritti dopo numerosi incontri preventivi tenuti con il committente, e tenendo inoltre in considerazione altri aspetti che di seguito si descrivono.

- La prima necessità è stata quella di individuare l'accesso al comparto edificabile, prevedendo di realizzare la strada di lottizzazione sulla prosecuzione della viabilità esistente nel comparto confinante.

L'accesso è quindi stato reperito dalla che comunica con la strada Via Eugenio Montale, collegamento che arriva fino al comparto C1-c in oggetto, come anche previsto nel P.R.G. Vigente del Comune di Torgiano.

- In secondo luogo si è pensato al numero ed alle dimensioni dei lotti; i sottoscritti, sempre in

accordo con la proprietà, hanno scelto un taglio medio/piccolo per i lotti, in modo da poter edificare solamente piccoli edifici con destinazione residenziale, detti lotti si inseriscono quindi in maniera armonica con il contesto circostante, e senza notevoli impatti ambientali.

- Un altro aspetto importante è quello della viabilità, in quanto oltre a garantire un accesso agevole ed il transito di mezzi anche pesanti, si è pensato di predisporre il collegamento con zone confinanti già edificabili, e con zone agricole ma che in futuro potrebbero avere destinazione edificabile; inoltre è stata anche prevista la riqualificazione di un percorso pedonale che confina con il comparto in oggetto.
- L'altro argomento che è stato trattato con particolare attenzione in fase di progettazione è quello del verde pubblico.

Le zone da destinare a verde pubblico sostanzialmente sono di due tipi, nel primo tipo il verde si sviluppa lungo tutta la viabilità di progetto del comparto, in modo da permettere la creazione di un viale alberato da realizzare con alberi del tipo TIGLIO CORDATA, detta tipologia viene scelta in quanto il viale alberato esistente, che confina con il comparto in oggetto è stato realizzato con la stessa essenza arborea.

La seconda tipologia di verde è quella del classico verde pubblico attrezzato come parco giochi e attività all'aperto, dove viene proposta sempre l'essenza arborea di TIGLIO CORDATA.

Il progetto prevede anche la realizzazione di una schermatura da realizzare con alberi del tipo ACERO PSEUDO PLATANIS, da realizzarsi lungo tutto il fronte che rimane quasi parallelo alla strada statale E-45, il lato dove sono posizionati i lotti n. 3 – 4 (vedi Tavola N.4).

Si precisa in fine che per quanto riguarda la scelta ultima delle tipologie delle alberature da posizionare, ci si rimette al consiglio ed alla decisione ultima della commissione.



ACERO PSEUDO PLATANIS



TIGLIO CORDATA

Tipologie edilizie e materiali costruttivi

Le tipologie previste saranno di tipo a villa , anche con più unità immobiliari, ma costituenti comunque un unico corpo di fabbrica.

le strutture portanti potranno essere sia in muratura ordinaria che in c.a. , i paramenti esterni più significativi potranno essere di tipo intonacato e tinteggiato con colori sulla scala delle tinte di terra, di tipo a mattoncino a faccia vista ,o di tipo in pietra; i serramenti esterni potranno essere in legno o alluminio , con o senza tapparelle o persiane del medesimo materiale.

Gli edifici potranno avere anche copertura piana, in caso di copertura a tetto in pendenza Il manto di copertura sarà in tegole-coppo in laterizio a cromia chiara o di tipo invecchiato, i canali di gronda ed i discendenti pluviali saranno in rame.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

VIABILITA'

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di nuove strade, e per di collegamento con la viabilità pubblica, una della larghezza di m. 6,50, dove viene previsto uno scorrimento più veloce e abbondante, mentre la strada di penetrazione, che permette di accedere ai lotti n. 3-4-5-6 della larghezza pari a m. 6,00 in quanto la stessa sarà sicuramente transitata da pochi mezzi e a velocità ridotta.

A lato della strada di larghezza pari a m. 6,50 è prevista la realizzazione di marciapiede, della larghezza pari a m. 1,50, su tutti e due i lati, mentre a lato della strada di larghezza pari a m. 6,00, la realizzazione del marciapiede è prevista su un solo lato.

Le strade verranno asfaltate con un primo strato di bitume (bainder) dello spessore di cm. 6,00, con sovrastante un secondo strato sempre di bitume (tappetino) dello spessore di cm 4; i marciapiedi pedonali verranno delimitati da cordoli di cemento dello spessore di cm 15 con lato strada smssato, e verranno dotati di una pavimentazione realizzata getto di calcestruzzo armato di colore rosso.

IMPIANTI A RETE

Fognature acque chiare e nere

Doppia rete di fognature in PVC per acque chiare e nere.

I collettori sia delle acque nere sia delle acque chiare saranno allacciati al fosso a cielo aperto esistente.

Le acque nere prima di tale immissione verranno completamente depurate, in quanto ogni singolo lotto verrà dotato, dopo la regolare fossa Imhoff, di un impianto di depurazione per permettere lo scarico delle acque reflue direttamente a cielo aperto.

Impianti elettrici , telefonia e pubblica illuminazione.

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di impianto di adduzione di energia elettrica del tipo interrato, nonché impianto di illuminazione pubblica , costituito da pali in stile con soprastante plafoniera singola e/o doppia , posti lungo le strade di lottizzazione.

Altresì sarà realizzata rete di interrata per la fornitura di impianto di telefonia.

Altri impianti a rete

Sarà prevista la realizzazione di linee interrate in polietilene ad alta densità per la fornitura ai lotti dell'acqua potabile e del gas metano , il dimensionamento sarà effettuato su indicazione delle Ditte o Enti erogatori.

Opere d'arte

I parcheggi pubblici previsti avranno pavimentazione identica a quella delle strade prospicienti .

Il sistema del verde prevederà, un nuovo impianto di alberi ad alto fusto, e di cespugli di varia essenze autoctone; inoltre si prevede anche la realizzazione di un giardino pubblico che verrà dotato di alcune attrezzature per giochi all'aperto.

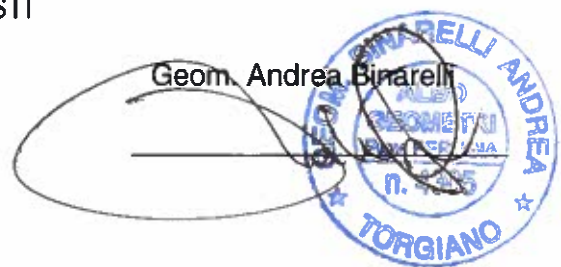
Al fine di disciplinare i rapporti connessi all'attuazione del presente piano, anche in relazione ai costi di massima ed alla acquisizione gratuita delle aree da parte dell'amministrazione Comunale, si propone uno schema di convenzione che si allega alla presente relazione.

Marsciano li 16/10/2012

In fede.

I PROGETTISTI

Ing. Marco Piandoro



Geom. Andrea Binarelli

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/04/2012

Dati della richiesta	Comune di TORGIANO (Codice: L216)		
	Provincia di PERUGIA		
Catasto Terreni	Foglio: 34 Particella: 87		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	34	87		-	SEMIN ARBOR	70 20		Agrario Euro 34,44 L. 66.690	Impianto meccanografico del 24/09/1977
Notifica Partita									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ERRESSE COSTRUZIONI DI SAURO E STEFANO RICCIARELLI S.N.C con sede in DERUTA	01415950540	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/10/1998 Voltura n. 9386.1/1998 in atti dal 04/08/2004 (protocollo n. PG0220027) Repertorio n. : 68196 Rogante: BRUNELLI Sede: PERUGIA COMPRAV. IST. 220023/04			

Rilasciata da: **Servizio Telematico**