



COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO

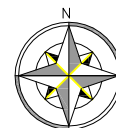
Provincia di Ascoli Piceno



Elaborato

D1

Conforme alla deliberazione di approvazione
del C.C n. 41 del 19/10/2007



Novembre 2007

RELAZIONE GENERALE

scala

Progetto:

Dott. Ing. Giuseppe Bartolomei

Dott. Ing. Alberto Clerici

Il Sindaco:

Il segretario comunale:

Premessa

Il presente Piano particolareggiato rappresenta una variante al P.P. di iniziativa comunale approvato con decreto Presidente Giunta Reg.le n. 4120 del 16/06/1975 e successivamente riadottato con deliberazioni del Consiglio Comunale, con il recente nuovo P.R.G. tale P.P. non è più operante.-

Stato di fatto

A tutt'oggi sono state edificate costruzioni civili per circa 1/3 del totale; le opere di urbanizzazione primaria invece sono state completate per circa il 75%, sono mancanti alcune strade di penetrazione secondarie.-

La situazione relativa alla sistemazione delle aree pubbliche a soddisfacimento degli standards urbanistici è la seguente:

- a) l'unica area a parcheggio realizzata è quella sull'estremo nord del P.P. in prossimità del Centro Storico di circa 1.300 mq a fronte di una superficie complessiva prevista di circa 5.000 mq.- E' comunque da evidenziare che il Comune di Appignano ha sistemato a parcheggio una superficie di circa 2.500 mq posta ad ovest del campo sportivo, superficie che nel nuovo P.R.G. rientra nella nuova perimetrazione del Piano Attuativo (ancora da compilare) per l'edilizia convenzionata;
- b) riguardo alle aree V3 sono stati realizzati il campo sportivo su una superficie di circa 14.600 mq ubicata al centro dell'agglomerato, la palestra comunale polifunzionale ed il bocciodromo su una superficie di circa 7.000 mq ubicata sul limite nord-est; restano ancora da sistemare i restanti 7.000 mq sul limite nord-est contigui alla palestra e bocciodromo previsti per ulteriori attività sportive ed i circa 4.000 mq, ad est del campo sportivo, previsti per gioco bambini ed aree di relax;
- c) riguardo all'area V2 ubicata al limite nord del P.P. la previsione è di sistemazione a parco;
- d) le aree FC sono ancora da utilizzare.-

Varianti al P.P. originario

L'impostazione generale del presente P.P. non è stata cambiata rispetto al vecchio P.P. in quanto erano già esistenti le strade principali di comunicazione con il resto del territorio e di accesso ai lotti e nella zona centrale erano state realizzate molte costruzioni ed inoltre erano stati frazionati e venduti molti lotti secondo le indicazioni del vecchio P.P.; di conseguenza si è operata una semplice riorganizzazione ed accorpamento dei lotti

che da 158 sono passati a 141 seguendo le indicazioni degli abitanti interessati tramite i preposti uffici dell'Amministrazione comunale.-

Tipologie dei lotti e quote di riferimento

E' stata introdotta la dimensione minima del lotto pari a 400 mq che consente l'edificazione ad un proprietario che non riesca ad acquisire il terreno di sedime dell'intero lotto con la conseguenza di evitare eventuali speculazioni su frustoli di terreno derivanti dai frazionamenti o ripicche da parte di confinanti riottosi; nelle N.T.A. sono state esplicitate le idonee prescrizioni a riguardo.-

Per ciascun lotto è stata fissata una “quota di riferimento” tenendo in debita considerazione sia le notevoli pendenze del terreno, sia le quote altimetriche delle strade già realizzate e le quote di imposta delle costruzioni esistenti; a tale quota di riferimento è stata data una tolleranza in più o in meno di 1 metro proprio per tener conto dei dislivelli tra un lotto e l'altro e tra i lotti e le strade di accesso; inoltre nella sistemazione dei fabbricati sul terreno di sedime e del terreno circostante gli stessi è stata prevista un'altezza massima di 1,50 metri per i riporti del terreno e gli sterri dello stesso; nei lotti con pendenza superiore al 10% le costruzioni dovranno essere opportunamente “gradonate” in modo da adattarsi correttamente sul terreno di sedime e soddisfare la citata condizione (nelle N.T.A. sono riportate le prescrizioni a riguardo).-

Indice di edificabilità fondiaria e volume edificabile

Nel nuovo P.R.G. sono state riportate le superfici catastali delle diverse zonizzazioni del presente P.P. esplicitate nella Tav. 1 del presente P.P. (estratto di P.R.G.) e nella tabella dei lotti riportata nella Tav. 3 (zonizzazioni e lotti) che danno un totale di superficie utilizzabile pari a 111.150 mq, tale superficie con indice di edificabilità fondiario pari a **1,8 mc/mq** consente un volume ammissibile pari a 200.070 mc; la superficie territoriale (al netto delle V4) dell'intero P.P. risulta di circa 215.000 mq che comporta un indice di edificabilità territoriale pari a **0,93 mc/mq**.-

Nelle tabelle delle Tav. 3 e Tav. 4 per ogni lotto è stata riportata una superficie catastale di riferimento che determina un volume di riferimento compatibile con le prescrizioni di P.R.G.; per la determinazione del volume ammissibile si farà riferimento alla superficie derivante dalla certificazione catastale di proprietà per l'indice di edificabilità pari ad 1,8 mc/mq, sempre che tale superficie sia superiore o uguale a 400 mq e comprendesse almeno l'80% del lotto – come specificato nelle N.T.A.).-

Le eventuali piccole difformità in più tra le superfici totali del presente P.P. e quelle riportate nel P.R.G., e conseguentemente tra i volumi ammissibili, dovute sia ad inesattezze sulla determinazione delle superfici catastali rispetto alle reali, sia ai diversi passaggi cartografici tra le mappe catastali e le planimetrie digitalizzate degli elaborati grafici, sono ampiamente compensate dalle maggiori superfici degli standards previsti rispetto a quelli richiesti (mq 61.640 > mq 25.005).-

Superfici per spazi pubblici

Nella citata Tav. 3 è stata riportata la tabella di verifica degli standards urbanistici (in conformità alla Tav. VPRG5 del nuovo P.R.G.) che prevede:

- volume ammissibile:	mc 200.070
- n. massimo abitanti insediabili:	n. 1.667
- superficie totale di standards richiesti:	mq 25.005
- superficie totale di standards previsti:	mq 64.640
di cui:	
- parcheggi:	mq 5.100
- aree FC:	mq 19,330
- aree V2+V3:	mq 40.210

Modalita' di esecuzione

- strade interne alla lottizzazione -

- realizzate con sottofondo in breccione spaccato, strato di pietrisco fine rullato e manto in conglomerato bitumoso tipo superbynder di spessore medio pari a 7 cm; la sagoma della strada è a schiena d'asino con pendenza minima pari a 1% circa, ai bordi sono previste zanelle in calcestruzzo di spessore 8/10 cm a pendenza più accentuata e ciglio di delimitazione in calcestruzzo o muretto in calcestruzzo di cinta o di delimitazione; sono previste caditoie in ghisa del tipo a sifone per lo smaltimento delle acque meteoriche nella fognatura delle acque bianche; le superfici a parcheggio sono previste con le stesse caratteristiche costruttive delle strade con pendenza verso la strada stessa o verso le caditoie di raccolta;

- fognature -

- i collettori delle fognature per le acqua bianche e nere separatamente corrono sotto le strade interne o e presentano scarsi problemi di pendenze in quanto il dislivello totale sulle strade risulta certamente esuberante; i collettori sono in tubazione di cemento allettati e

rivestiti con calcestruzzo magro sulle giunture o in alternativa in tubo strutturato in polietilene ad alta densità coestruso a doppia parete, liscia internamente e corrugata esternamente allettato e rivestito con sabbia e ghiaietto fine;

- illuminazione stradale -

- è realizzata con paline in profilato di acciaio verniciato del tipo a braccio con una sola piegatura, di altezza pari a circa 8,00 ml poste a distanza media di circa 25 ml complete di pozzetto di terra;

- distribuzione elettrica -

- le canalizzazioni per la distribuzione di energia elettrica sono in tubi di PVC, secondo le indicazioni dell'ente preposto ENEL, annegati in cls. magro con pozzetti in cls. in corrispondenza degli allacci dei diversi fabbricati e con n. 3 armadietti unificati posti ai bordi della strada;

- distribuzione idrica -

- è in tubo di polietilene ad alta densità del tipo alimentare con marchio IIP, come da prescrizione dell'acquedotto intercomunale, annegato su sabbia con pozzetti in cls. in corrispondenza delle diramazioni e prese in ghisa per le utenze;

- distribuzione telefonica -

- è in tubi in PVC di diametro D 125 mm, come da prescrizioni Telecom, allettati e ricoperti con cls.. magro con pozzetti di ispezione in corrispondenza delle diramazioni e degli allacci dei diversi fabbricati.-

- distribuzione gas-metano -

- è in tubi in polietilene ad alta densità, allettati e ricoperti con cls.. magro con pozzetti di ispezione in corrispondenza delle diramazioni e degli allacci dei diversi fabbricati.-

Per tutti i particolari si rimanda agli allegati elaborati grafici.-

Si allega inoltre una stima sommaria del completamento delle opere di urbanizzazione primaria.-

Appignano del Tronto: novembre 2007

I progettisti

(ing. G. Bartolomei)

(ing. A. Clerici)

STIMA SOMMARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

N.	DESCRIZIONE	CONTEGGI			
		u.m.	quantita'	prezzo unitario	totali
1	STRADE PIAZZE E PARCHEGGI				
	Movimenti di terra				
	Sbancamenti	mc.	13,517.11	3.72	€ 50,283.65
	Riporti e sistemazioni	mc.	4,505.70	1.50	€ 6,758.56
	Sede viaria				
	formazione di sottofondo				
	realizzazione strato di collegamento				
	realizzazione binder				
	realizzazione strato di usura				
	zanella in cls	mq.	14,500.00	58.50	€ 848,250.00
2	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO				
	scavi e rinterrì				
	sistemazione terreno e messa a dimora di prato ed essenze arboree				
	realizzazione di camminamenti cordolature balaustre in legno				
	realizzazione aree attrezzate	mq	11,300.00	23.50	€ 265,550.00
3	REALIZZAZIONE RETE GAS METANO				
	scavi e rinterrì				
	fornitura e posa tubature in polietilene				
	rinfianchi				
	realizzazione pozzetti per valvole e sfiati				
	realizzazione opere accessorie	ml	1,188.28	101.50	€ 120,610.42
4	REALIZZAZIONE RETE IDRICA				
	scavi e rinterrì				
	fornitura e posa tubature in polietilene PE100 sigma 80				
	rinfianchi				
	realizzazione pozzetti per valvole e sfiati	ml	903.73	58.35	€ 52,732.65
5	REALIZZAZIONE RETE TELECOM				
	scavi e rinterrì				
	fornitura e posa in opera di tubo guaina in polietilene corrugato				
	realizzazione pozzetti di infilaggio e derivazione				
	realizzazione opere accessorie	ml	709.26	59.50	€ 42,200.97
6	REALIZZAZIONE RETE ENEL				
	scavi e rinterrì				
	fornitura e posa in opera di tubo guaina in polietilene corrugato				
	realizzazione pozzetti di infilaggio e derivazione				
	posa linea BT				
	realizzazione quadro elettrico di protezione, comando e manovra	ml	709.26	51.25	€ 36,349.58
7	REALIZZAZIONE PUBBLICA ILLUMINAZIONE				
	scavi e rinterrì				
	fornitura e posa in opera di tubo guaina in polietilene corrugato				
	realizzazione pozzetti di infilaggio e derivazione				
	posa in opera di capi di collegamento				
	fornitura e posa in opera di pali e corpi illuminanti				
	realizzazione di quadro elettrico di protezione comando e manovra	ml	1,039.16	48.25	€ 50,139.47
8	RETE FOGNARIA acque bianche				
	scavi e rinterrì				
	posa tubi, rinfianchi e caditoie				
	realizzazione pozzetti	ml	780.36	135.50	€ 105,738.78
9	RETE FOGNARIA acque nere				
	scavi e rinterrì				
	posa tubi e rinfianchi				
	realizzazione pozzetti	ml	548.20	132.50	€ 72,636.50
				totale	€ 1,651,250.56

STIMA SOMMARIA ESPROPRIAZIONE AREE

N.	DESCRIZIONE	CONTEGGI			
		u.m.	quantita'	prezzo unitario	totali
1	Aree da acquisire per strade, parcheggi, verde ed attrezzature pubbliche	mq.	54,490.00	30.00	€ 1,634,700.00