

GEOSTUDIO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI MARCO BORELLI E GIUSEPPE SANTI

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Piano di Recupero di iniziativa privata di area destinata a "Zona Speciale H"

Dati Urbanistici

Zona speciale H

Uf = 0,10 mq/mq
H = 6,00 m
Dc = 7,00 m
Ds = 10,00 m

Comune di Monghidoro
Ufficio Tecnico
PRESENTATA IL

25 FEB 2005

Pratica edilizia n. 1228/2004

Foglio 38

Mappale 356	mq.	512
Mappale 358	mq.	56
Mappale 359	mq.	644
Mappale 362	mq.	1273
Mappale 374	mq.	570
Mappale 375	mq.	1085
Mappale 376	mq.	675
Mappale 379	mq.	104
Mappale 380	mq.	2780
Mappale 386	mq.	1617
Mappale 387	mq.	2171
Mappale 391	mq.	3327
Mappale 392	mq.	1909
Mappale 396	mq.	2235
Mappale 397	mq.	3129
Mappale 633	mq.	56
Mappale 635	mq.	655
Mappale 638	mq.	9
Mappale 639	mq.	38

Superficie mappali mq. 22834

Superficie complessiva edificabile (22834,00x0,1) mq. 2283,40
N. abitanti teorici (2283,40/25) n. 91,34

Superficie da destinarsi a verde pubblico (22834,00x0,4) mq. 9133,60
Superficie da destinarsi a parcheggio pubblico (91,34x3) mq. 274,02
Totale superficie pubblica mq. 9407,62

N.B.

Parte della superficie da destinarsi a verde pubblico sarà frazionata dal mappale 170 del Foglio 38

GEOSTUDIO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI MARCO BORELLI E GIUSEPPE SANTI

Il presente Piano di Recupero prevede la realizzazione di n°19 lotti così meglio specificati:

Lotto "A" mq. 1082	Lotto "B" mq. 818	Lotto "C" mq. 835
Lotto "D" mq. 913	Lotto "E" mq. 970	Lotto "F" mq. 982
Lotto "G" mq. 941	Lotto "H" mq. 857	Lotto "I" mq. 1044
Lotto "L" mq. 1252	Lotto "M" mq. 1071	Lotto "N" mq. 1036
Lotto "O" mq. 1146	Lotto "P" mq. 1063	Lotto "Q" mq. 1195
Lotto "R" mq. 950	Lotto "S" mq. 947	Lotto "T" mq. 949
Lotto "U" mq. 1252		

Per una superficie totale dei lotti di mq.19303

Le aree che verranno cedute al comune saranno le seguenti :

Verde pubblico non attrezzato	mq.	655
Verde pubblico non attrezzato	mq.	7.791 (dal mappale 170 Fg.38)
Verde pubblico attrezzato (V.a.p.)	mq.	688
Parcheggi	mq.	695
<u>Strade di lottizzazione</u>	<u>mq.</u>	<u>1.493</u>
Totale area	mq.	11.322

Il tutto meglio descritto negli elaborati di progetto allegati:

- Tav. 1 stralcio di mappa catastale e P.R.G. con indicazione del verde
- Tav. 1 bis planimetria generale con zona verde attrezzata
- Tav. 2 planimetria dei lotti da realizzare
- Tav. 2B planimetria dei lotti da realizzare
- Tav. 3 planimetria opere di urbanizzazione
- Tav. 4 planimetria piano quotato e curve di livello
- Tav. 5 sezioni e profili
- Tav. 6 planimetria verde pubblico attrezzato e particolari costruttivi
- Tav. 6B planimetria verde pubblico attrezzato e particolari costruttivi
- Tav. 7 esempi di tipologie costruttive
- Tav. 7B esempi di tipologie costruttive
- Tav. 8 planimetria generale dello stato di fatto dell'area oggetto d'intervento
- Tav. 9 quadro fotografico

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 – Strade pubbliche

Strade di lottizzazione

- larghezza della carreggiata ml.5,00;
- spessore del sottofondo in materiale arido inerte non inferiore a cm.30;
- stabilizzato spessore cm.10;
- pavimentazione costituita in conglomerato bituminoso dello spessore di cm.7;
- manto di usura di cm.3.

GEOSTUDIO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI MARCO BORELLI E GIUSEPPE SANTI

2 – Aree di sosta e parcheggi pubblici

Saranno realizzati in conglomerato bituminoso spessore cm 7+3 posto su sottofondo di materiale arido inerte non inferiore a cm.30.

2/bis-Aree a verde pubblico

Le aree che saranno destinate a verde pubblico saranno pulite da erbe e rampicanti infestanti e saranno coltivati e seminati per ottenere una sistemazione a prato verde.

3 – Rete servizi canalizzati

3/a) Energia elettrica – pubblica e privata

La linea di energia elettrica per illuminazione sarà realizzata in cavo sotterraneo entro tubi di P.V.C. del diametro 125 forniti dall'Enel e saranno collegate con la cabina Enel.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con lampioni con lampada a vapore di mercurio, posti su pali in acciaio opportunamente ancorati alla base, o di altro tipo da concordare preliminarmente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

3/b) Rete acque nere

Sarà realizzata con tubazioni in P.V.C. di vari diametri da cm 160 a cm 300. Oltre a raccogliere gli scarichi del comparto è stato calcolato per convogliare gli scarichi delle abitazioni circostanti fino al collettore comunale ubicato a valle del comparto stesso. Le tubazioni verranno posate su letto in sabbia e opportunamente rinfiancate. Nei punti di raccordo e ad ogni cambio di diramazione saranno ubicati appositi pozzetti di ispezione opportunamente dimensionati. È prevista inoltre la realizzazione di n°2 pozzetti di ispezione dotati di scaletta metallica e di pozzetti di salto quando necessari.

3/b1) Rete acque bianche

Risolve sia lo scarico delle acque bianche private, tramite imbocco posto a fianco di quelle delle acque nere, sia lo scarico delle acque stradali, dei parcheggi e dei drenaggi relativi alle aree verdi. È realizzata con tubazioni in P.V.C. a partire da sezioni diametro 160 sino a sezione diametro 200, prima dell'immissione nel fosso ubicato a valle del comparto. Gli imbocchi da aree pubbliche sono realizzati mediante caditoie con portata carrabile. Le acque pluviali di versante sono già raccolte dalle cunette stradali che defluiscono nel "Fosso delle Migliarine". Le acque meteoriche dei coperti saranno raccolte in apposite cisterne interrate a scopo irriguo.

4) Rete idrica

Con attacco all'acquedotto comunale, la rete idrica alimenta tutta l'area di Piano di Recupero tramite condutture in polietilene pesante di adeguata sezione. I contatori delle singole utenze saranno collocati in appositi pozzetti con botola ispezionabile e saranno ubicati in prossimità della strada di lottizzazione.

5) Rete gas

Come da studio specifico, l'impianto prevede rete di diramazione in grado di fornire attacchi di utilizzo alle singole unità tramite tubazioni in polietilene reticolato a forte spessore e giunti a tenuta collaudata.

GEOSTUDIO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI MARCO BORELLI E GIUSEPPE SANTI

Le tubazioni sono poste in terra naturale entro scavi della profondità minima di ml.0,80 con sovrapposta banda in P.V.C. di colore giallo portante la scritta "condotta di gas - attenzione pericolo".

6) Telecom (sip)

Essa è costituita da una rete di tubazioni polifore, realizzate con camice in P.V.C. diametro 125 mm. leggero entro scavo a sezione obbligata rinfiancato con sabbietta in grado di servire tutti i lotti, a partire dalla cabina Telecom.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro 5 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Proponente libera il medesimo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla Legge n°10/1977, relativi alla costruzione degli edifici ricompresi all'interno del Piano di Recupero.

DESCRIZIONE DEI LAVORI DA ESEGUIRE

I lavori da eseguire saranno i seguenti:

- scavo di sbancamento per la realizzazione di strade, aree attrezzate e di parcheggi;
- posa di ghiaia, strato di base, strato di collegamento (binder), tappetino di usura a formazione della strada di lottizzazione;
- posa di ghiaia, strato di collegamento (binder), tappetino d'usura per la formazione dei parcheggi;
- scavo a sezione obbligata;
- posa in opera di tubazioni per acqua, gas e fognature su letto in sabbia;
- posa in opera di polifore per linea Enel, Telecom e illuminazione pubblica;
- posa in opera di fonti luce su dadi di fondazione.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI DA COSTRUIRE

I fabbricati che saranno costruiti all'interno di ogni lotto potranno avere le seguenti tipologie edilizie:

- "M1" Fabbricati monofamiliari ad un piano fuori terra con possibilità di un piano seminterrato;
- "M2" Fabbricati monofamiliari a due piani fuori terra con possibilità di un piano seminterrato;
- "B1" Fabbricati bifamiliari ad un piano fuori terra con possibilità di un piano seminterrato;
- "B2" Fabbricati bifamiliari a due piani fuori terra con possibilità di un piano seminterrato;

Le murature in elevazione saranno:

- in c.a. per quello che riguarda le pareti controterra;
- in mattoni o poroton intonacata per i muri in elevazione;
- in pietrame con eventuale paramento faccia a vista.

Le strutture orizzontali ed inclinate saranno:

- in c.a. con paramento faccia a vista;
- in c.a. e laterizio collaborante con paramento esterno intonacato;
- in legno;

Le lattonerie saranno in lamiera di rame a sviluppo circolare.

GEOSTUDIO

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI MARCO BORELLI E GIUSEPPE SANTI

I manti di copertura saranno eseguiti con tegole o coppi in cemento color laterizio.

Le tinteggiature saranno concordate con l'ufficio tecnico comunale o indicate nelle varie richieste dei Permessi per Costruire mantenendo le colorazioni adoperate in loco.

I comignoli fuori coperto saranno eseguiti in opera di tipo tradizionale.

I serramenti saranno in legno di tipo tradizionale per finestre e persiane ad ante.

Le recinzioni dei lotti saranno eseguite con pali di legno o ferro con rete metallica plastificata colore verde con altezza massima di mt.1,50, con eventuale sottostante cordolo in c.a. di altezza non superiore a cm.20.

I cancelli pedonali e carrai saranno in ferro color nero grafite, sostenuti da colonne in pietra arenaria con paramento esterno a faccia vista.

I passi carrai di accesso ai singoli lotti saranno arretrati rispetto alle strade di almeno mt.4,50.

I parcheggi privati saranno calcolati in base alle normative vigenti (1 mq./10 mc.) e la loro ubicazione nelle tavole progettuali è puramente indicativa, pertanto la superficie sarà definita con la progettazione di ogni singolo edificio e saranno realizzati con pavimentazione autobloccante o con materiale inerte stabilizzato così come tutti i percorsi carrabili esterni. In alternativa ai posti auto scoperti saranno realizzate autorimesse interrate o ubicate entro il sedime del fabbricato stesso.

Non saranno considerate varianti essenziali al Piano di Recupero le sotto elencate variazioni:

- eventuali modifiche alle tipologie edilizie che saranno concordate con l'ufficio tecnico comunale;
- modesti spostamenti planimetrici dei nuovi fabbricati;
- spostamenti delle tipologie edilizie all'interno del Piano da un lotto ad un altro senza modificare il numero dei lotti e/o variazioni del numero delle singole tipologie edilizie nel rispetto della superficie complessiva autorizzata;
- unione di due lotti per la realizzazione di edifici bifamiliari.

Ogni costruzione sarà soggetta alla richiesta del Permesso di costruire e sarà ubicata a distanza minima di mt.5,00 dai confini interni di lottizzazione, di mt.7,00 dai confini esterni alla lottizzazione, di mt.10,00 dalle strade esterne alla lottizzazione e tra le costruzioni stesse.

L'altezza esterna delle costruzioni sarà massima di mt.6,00.

I fabbricati verranno progettati e realizzati rispettando le normative vigenti in materia di P.r.g., regolamento edilizio vigente e ai suoi allegati e ai requisiti cogenti interessati dall'intervento come descritto nel regolamento edilizio *Allegati A1 e A2*.

Lo svincolo idrogeologico sarà richiesto alle autorità competenti contestualmente alla presentazione dei singoli Permessi di Costruire delle future costruzioni.

Ogni singolo Permesso di Costruire dovrà richiedere la relativa autorizzazione allo scarico per lo smaltimento delle acque reflue. Le acque meteoriche dei coperti saranno raccolte in apposite cisterne interrate a scopo irriguo.