



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

Oggetto:

**PROGETTO PLANO VOLUMETRICO UNITARIO
COMPARTI ST6_P67 e ST6_P26 IN VIA LAGO DI
COMO A FANO**

Committente:

Sabatini Marco CF SBTMRC62T15D488D

Feduzi Maurizio CF FDZMRZ54H15G514F

Centro dell'Isolante Due srl

via Einaudi 12/B - Fano (PU)

P.iva 02022970418

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA GENERALE

Marotta di Mondolfo Luglio 2011

IL Progettista

Ing. Stefano Ubertini

Collaboratore:

Geom. Aramis Garbatini

PREMESSA:

Le opere di urbanizzazione di cui al progetto allegato si riferiscono ai comparti residenziali di ricucitura urbana del Comune di Fano ST6_P67 e ST6_P26 denominati nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente "Pontesasso2".

UBICAZIONE:

Il Piano di Lottizzazione del comparto residenziale interessa un'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Fano (PU) Foglio 122 con i mappali n.828 (comparto ST6_P67) e mappali n. 337, 338, 339 e 394 (comparto ST6_P26).

DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'area interessata, che si sviluppa per una superficie complessiva derivante dalla sommatoria dei due comparti (ST6_P67 e ST6_P26) e si presenta in per la sua maggiore estensione pianeggiante, priva d'edifici. L'area si mostra sostanzialmente priva di colture, con presenza unicamente di vegetazione spontanea.

PREVISIONI DI P.R.G.:

Secondo il PRG vigente l'area, attualmente, ricade nella sua totalità in zona "C2 comparto residenziale di ricucitura urbana loc. Ponte Sasso 2" a comparto obbligatorio, soggetta a strumento Urbanistico di dettaglio d'iniziativa privata.

Le opere in progetto prevedono un leggera variante non sostanziale al PRG vigente.

(VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG)

Secondo l'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 "le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge."

La presente variante non sostanziale al PRG generale, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della l.r. 34/92, prevede:

- lo stralcio della particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 122 Mappale 160 di proprietà di Feduzi Maurizio (387,72 mq). A seguito di questa modifica la superficie territoriale passa da 2.547,38 mq a 2.159,66 mq. Tale modifica genera un ridimensionamento delle superfici delle zone omogenee. La modifica della superficie della zona omogenea C2 genera a sua volta una riduzione di SUL residenziale. La parte stralciata dal comparto resta comunque a destinazione urbanistica F1.
- l'inserimento della percentuale di SUL prevista per la zona F1 (UF=5% dell'area con tale destinazione) dalle NTA. Avendo previsto nella zona verde F1 un campo polivalente in quanto l'intera zona è sprovvista di aree sportive si è ritenuto opportuno aggiungere SUL per questa destinazione d'uso a scapito di quella residenziale. Per non aumentare il carico urbanistico nel comparto ST6_P26 la percentuale del 5% è ridotta al 3,36%. Tale SUL sarà destinata, come previsto dalle destinazioni d'uso della zona F1 ad attrezzature ricreative e pubblici esercizi (U2.5). In particolare si prevede la realizzazione di un chiosco bar all'interno della zona verde a servizio del campo polivalente e di tutta l'area, in modo tale da integrare la completa mancanza di servizi nella zona (i cui fabbricati hanno attualmente esclusivamente destinazione d'uso residenziale). Per la zona le aree da destinare a parcheggio sono: P1 = 0,4 mq/mq; PP = 0,3 mq/mq. Questo incremento di SUL, unito alla SUL prevista per la zona C2, risulta essere comunque inferiore alla SUL residenziale prevista dalla scheda di comparto (483,98 mq contro i 523,00 mq). Di contro, l'area da destinarsi a

parcheggi è stata ampliata, come anche l'area degli standard pubblici (412,25 mq a fronte di una superficie necessaria di 357,00 mq).

1) DETTAGLIO PIANO DI ATTUAZIONE - COMPARTO ST6_P67 - FANO

Il comparto avente superficie totale di 2.007,30 mq, comprende una zona di espansione C2 di 768,34 mq, una zona destinata al Verde Pubblico Attrezzato F1 di 1.015,80 mq, e una zona per la realizzazione di parcheggi P2_pr della superficie di 223,16 mq.

La SUL ricavabile da tale lottizzazione è di 401,46 mq incrementabile, in base all'art.92 comma 2 delle NTA , del 10% per un totale di SUL di 441,61 mq.

Il terreno è descritto al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 122, mappale n. 828.

La somma delle superfici catastali risulta essere di 2.007,30 mq di cui mq 2.151 (particella 828) di proprietà di Sabatini Marco, mq 115 (particella 642) di proprietà già edificata dalla Garbatini&Delmoro snc e mq 408 (particella 160) di proprietà di Feduzi Maurizio.

In base a quanto dichiarato in allegato "A" ed a quanto previsto dalla Legge Regione Marche 5 agosto 1992 n.34 art.15, comma 15 si stralcia dal comparto la proprietà di Feduzi Maurizio relativa ai 408mq della particella 160 senza portare modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche d'attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli Standards di cui al DM 1444/1968.

Il comparto così modificato risulta avere superficie totale di 2.160 mq; la Superficie Territoriale da destinare all' espansione C2, corrispondente allo 0,4 della Superficie Totale, risulta di 871mq, la zona da destinare al Verde Pubblico Attrezzato F1 è di 1.041 mq e la zona per la realizzazione di parcheggi P2_pr è della superficie di 296 mq.

La SUL ricavabile da tale lottizzazione corrisponde allo 0,2 della superficie territoriale ovvero a 432 mq incrementabile, in base all'art.92 comma 2 delle NTA , del 10% per un totale di SUL di 475 mq.

Sulla base dell'Art. 60 comma 2 delle NTA nella zona F1 "Sarà possibile la costruzione di piccoli edifici per attrezzature di servizio compatibili con la destinazione generale di zona". In questo caso è ammessa la destinazione d'uso U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi) per un indice di utilizzazione fondiaria del 5%. Considerato che la superficie da destinare al Verde Pubblico Attrezzato F1 è di 1.041 mq sarebbe possibile costruire su di essa per 52.05 mq. Tale superficie è stata inserita nel piano ed utilizzata per la realizzazione di un piccolo chiosco bar come variante non sostanziale in quanto la zona circostante è sprovvista di servizi pubblici. Il fabbricato che verrà realizzato sarà a servizio degli utenti di tutto il parco pubblico (zona F1 dei comparti ST6_P67 e ST6_P26).

Il comparto ha forma irregolare: una prima parte di forma pressoché quadrata è prospiciente a via Lago di Como; una seconda parte simile ad una stretta striscia si allunga da via Lago di Como a Via Lago di Nemi. L'idea progettuale è stata quella di integrare i parcheggi pubblici con quelli già previsti dal Comparto ST6_P26 denominato "PONTESASSO1", unire la zona relativa al verde attrezzato con quella dello stesso comparto adiacente utilizzando la striscia allungata come collegamento verde tra le due strade parallele e ricavare la parte edificabile in allineamento al costruito preesistente.

La comunicazione tra i vari spazi è garantita da una rete di percorsi pedonali che collegano marciapiedi, spazi verdi, parcheggi ed accessi ai fabbricati così come meglio rappresentato dalle tavole grafiche.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il progetto individua le Aree Pubbliche da destinare agli Standards Urbanistici e le Aree Private da destinare in parte alla realizzazione di Lotti Edificabili ed in parte alla realizzazione di Opere Private ad Uso Pubblico.

Il D.M. 1444 del 1968 prevede che per ogni abitante insediato per destinazione specificatamente residenziali corrispondano 25mq di Superficie Lorda abitabile e che per ogni abitante siano destinati mediamente 21 mq di dotazione minima di standards.

Nel nostro caso si hanno 475 mq di SUL / 25 mq = 19abitanti da insediare ed una area di 19ab x 21mq = 399 mq da destinare alla realizzazione di spazi pubblici da cedere all'A.C..

Gli spazi previsti sono il parcheggio pubblico con gli spazi a verde lineare prospicienti ed il percorso pedonale interni al verde per un Tot. di 412 mq di superficie.

VERIFICA DELLE NORME TECNICHE

Il numero delle unità abitative previste è di 7 così suddivise: 4 unità per il fabbricato più vicino a Via Lago di Como e 3 unità per l'altro fabbricato.

In base all'art.8 Cap.II delle NTA deve essere destinato 1 posto auto pubblico e 2 posti privati per ogni unità immobiliare per un totale quindi di almeno 7 posti pubblici e 14 posti privati.

I posti auto pubblici previsti dal piano sono: 9 posti auto pubblici, e 15 posti privati disposti così come indicato nelle tavole di progetto.

Quest'ultimo dato soddisfa anche alle prescrizioni della Legge Tonioli n.122/1989 per cui erano da prevedere in totale almeno 14 parcheggi.

Il distacco tra i confini risulta derogato alla distanza minima di 3,86m tra i due fabbricati i cui prospetti a dirimpetto dovranno essere non finestrati.

Inoltre come illustrato nelle tavole anche il posizionamento del chiosco risulta essere a ridosso del confine del comparto adiacente in corrispondenza dell'area a verde attrezzato.

Per tale deroga verrà prodotta adeguata autorizzazione da parte degli stessi proprietari.

VERDE

La gestione del verde attrezzato sarà a carico di chi gestirà il chiosco bar.

In alternativa, se l'attività non dovesse essere in funzione, la stessa sarà a carico dei proprietari dei fabbricati.

2) DETTAGLIO PIANO DI ATTUAZIONE - COMPARTO ST6_P26 - FANO

Il comparto ha forma pressochè rettangolare, si allunga da via Lago di Nemi a Via Lago di Como e copre una superficie complessiva di mq 2.786,54 divisi nella previsione del presente piano attuativo in: 1.136,34 mq di superficie fondiaria e 1.652mq di superficie pubblica o ad uso pubblico.

Di quest'ultima 1179,80 mq sono destinati a zona verde, e 470,40 mq a parcheggi pubblici più spazi di manovra e marciapiede.

Il parcheggio pubblico individuato in corrispondenza di via Lago di Como ha le dimensioni di 29.72 ml di larghezza e 16.10ml di lunghezza ed ospita 12 posti auto ed una corsia di manovra (di larghezza 6,00ml) con accesso ed uscita distinti su via lago di Como.

Quest'ultima, considerando le dimensioni in sezione ed il rapporto con l'edificio preesistente e la previsione di piano attuativo del Comparto ST6_P27, è stata pensata ad un unico senso di circolazione, di larghezza 4,00m ed avente almeno 1 marciapiede di larghezza 1,50m disposto sul lato Nord e nello specifico all'interno del comparto in oggetto.

Dal parcheggio si accede al percorso pedonale ad uso pubblico che mette in comunicazione via Lago di Como con via Lago di Nemi rendendo la zona permeabile al passaggio pedonale.

Il percorso ha larghezza minima di 2,00m, pendenza inferiore all'8% e lunghezza totale di circa 95m. Tutti i camminamenti saranno realizzati per non costituire barriere architettoniche, di materiale adeguato alla percorribilità con sedia a rotelle e con rampe di pendenza e sviluppo adeguata. Il camminamento pedonale, in prossimità del campo da calcio, crea una piazzola per la sosta comprendente una fontanella d'acqua allacciata alla rete dell'acquedotto comunale.

Altre quattro piazzole di dimensione ciascuna di 2.40m x 4.00m sono posizionate ai lati del campo sportivo. L'area ad uso pubblico è attrezzata con illuminazione pubblica, fontanella pubblica, alberature puntuali e di linea e siepi poste ai confini. Le essenze sono scelte fra quelle più adatte al clima ed al terreno, tenendo conto anche della fioritura a fine decorativo.

Su via Lago di Nemi sono previsti l'accesso al percorso pedonale, un parcheggio privato e gli accessi pedonali e carrabili al lotto. Anche Via Lago di Nemi è stata pensata, considerando le dimensioni ed il costruito, avente un unico senso di circolazione. La larghezza delle corsie sarebbe di 4,00m ed avrebbe in entrambi i lati marciapiedi pedonali di 1,00m di larghezza.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il progetto individua le Aree Pubbliche da destinare agli Standards Urbanistici e le Aree Private da destinare in parte alla realizzazione di Lotti Edificabili ed in parte alla realizzazione di Opere Private ad Uso Pubblico.

Il D.M. 1444 del 1968 prevede che per ogni abitante insediato per destinazione specificatamente residenziali corrispondano 25mq di Superficie Lorda abitabile e che per ogni abitante siano destinati mediamente 21 mq di dotazione minima di standards.

Nel nostro caso si hanno 562 mq di SUL / 25 mq = 22 abitanti da insediare ed una area di 22ab x 21mq = 462 mq da destinare alla realizzazione di spazi pubblici.

In accordo con l'Ufficio Lottizzazione del Comune di Fano si è definito di destinare completamente questa area alla realizzazione di un Parcheggio Pubblico su Via Lago di Como avente superficie totale di 466mq.

REALIZZAZIONE DI FABBRICATI –IPOTESI "A" E "B"

L'area fondiaria privata è localizzata nella parte nord del comparto, copre una superficie di mq 1.113 (< del 40% della superficie totale) e comprende il parcheggio privato su via Lago di Nemi, gli accessi, gli scoperti esterni e lo spazio occupato dall'edificio (superficie coperta).

Per ragioni di flessibilità ai fini della progettazione architettonica si riporta una duplice soluzione per la realizzazione dei fabbricati residenziali mantenendo le stesse dimensioni, forma e superficie del lotto edificabile.

Le due soluzioni sono distinte nella distribuzione dei volumi, delle superfici coperte e delle tipologie edilizie: la soluzione "A" prevede un unico corpo del tipo "palazzina" con parti condominiali; la soluzione "B" prevede due corpi del tipo "villette mono-bifamiliari" con entrate e scoperti indipendenti.

Per il dimensionamento delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici verrà scelto, per il conteggio del numero degli alloggi e degli abitanti da insediare, il caso peggiorativo che consiste nella soluzione "A".

Nella soluzione "A" si hanno tre piani fuori terra più uno interrato. Il piano terra sarà di 254.96 mq, il primo di 165.50 mq ed il secondo di 128.26 per una SUL totale di 548.62 mq.

La soluzione "B" prevede invece la costruzione di due fabbricati di due o tre piani fuori terra con la possibilità di realizzare anche un livello interrato. In questo caso la SUL di 562 mq andrà divisa tra i due fabbricati e distribuita nei due tre piani. In questo ultimo caso la distanza tra i due fabbricati è proposta con deroga a 5m considerando che non sono previste finestrate nelle pareti tra loro prospicienti ma eventualmente solo aperture alte per garantire l'illuminazione e l'aerazione di locali tecnici o bagni, corridoi, ecc..

Nel caso "A" è previsto uno spazio riservato a giardino esterno pari a mq292 mentre lo spazio riservato al lastricato è 347mq; nel caso "B" si hanno mq 303 per il giardino e 165mq per il lastricato (esclusa l'area di manovra per l'accesso ai garage ed ai parcheggi privati).

Viene dunque rispettata la percentuale di superficie fondiaria da mantenere permeabile che è prevista del 20% rispetto alle dimensioni del lotto edificabile ovvero di 222 mq.

Lungo via Lago di Nemi nel caso "A" avremo un parcheggio privato con quattro posti auto a nastro (23,0 x 2,5 m) ed un accesso carrabile al vano interrato con rampa di pendenza minore del 20% e piazzola di fermata in piano di lunghezza 5,0m. Nel caso "B" avremo un parcheggio privato con due posti auto disposti a pettine per una lunghezza variabile dai 6,00 ai 6,83 m ed una larghezza di 5 m, due accessi pedonali, due accessi carrabili in piano ed uno carrabile in piano od eventualmente con rampa avente pendenza <20% che permette il raggiungimento del fabbricato 1. Gli accessi carrabili prevedono una piazzola di fermata in piano di lunghezza variabile dai 7,42 ai 5,33 m.

La posizione degli accessi pedonali e carrabili lungo via Lago di Nemi e nel collegamento pedonale tra le due vie potrà essere modificata in sede di presentazione del progetto architettonico.

In riferimento alla soluzione "A" la committenza ha richiesto un livello più approfondito di progettazione in modo tale da poter sottoporre il progetto architettonico, qualora fosse scelto come soluzione definitiva, alla denuncia di inizio di attività così come previsto dal dpr 380/2001 "testo unico per l'edilizia" art.22 comma 3.

VERIFICA DELLE NORME TECNICHE

In entrambe le soluzioni proposte è previsto il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Comparto e delle prescrizioni descritte nel Regolamento Edilizio del Comune di Fano così come rappresentato nelle tavole tematiche ed espressamente indicato nella tabella sottostante.

Il numero dei posti auto necessari in base alla categoria funzione è di 9 posti pubblici e 18 posti privati per la soluzione "A" od 8 per la soluzione "B". Quelli previsti da progetto saranno 12 pubblici e 20 privati per la soluzione "A" od 8 per la soluzione "B".

ZONA C2 - ZONA RESIDENZIALE DI RICUCITURA URBANA	
DC = 5 m	Distacco dai confini
DF = 10 m	Distacco tra gli edifici
DS = 5 m	Distanza dalle strade
UF = 0,5 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX = 9,50 m	Altezza massima degli edifici
IPE = 0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
USO PREVISTO	
U 1.1 Residenze private	
P1 = 0,2 mq/mq	Parcheggio pubblico
PP = 0,3 mq/mq	Parcheggio privato
P1 in ogni caso deve garantire un posto auto per alloggio	
PP in ogni caso deve garantire due posti auto per alloggio	
ZONA F1- ZONA DI VERDE ATTREZZATO	
DC = 5 m	Distacco dai confini
DF = 10 m	Distacco tra gli edifici
DS = 5 m	Distanza dalle strade
UF = 0,05 mq/mq	Utilizzazione fondiaria
HMAX = 5 m	Altezza massima degli edifici
IPE = 0,20 mq/mq	Indice di permeabilità
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	
U 5.6 Attrezzature per il verde	
U 2.5 Attrezzature ricreative e pubblici esercizi	
P1 = 0,4 mq/mq	Parcheggio pubblico
PP = 0,3 mq/mq	Parcheggio privato
ZONA P2 pr - ZONA PER PARCHEGGI	
Parcheggi pubblici a raso, interrati o multipiano.	
DC = 5 m	Distacco dai confini
DF = 10 m	Distacco tra gli edifici
HMAX = 10 m	Altezza massima degli edifici

VERIFICA DEL RISPETTO DELL'ART. 38 COMMA 4 DELLE NTA

Per quanto riguarda l'ipotesi A, del quale si consegna anche il progetto architettonico, viene qui di seguito verificata la rispondenza del progetto all'art. 38 comma 4 delle NTA che prevede per gli appartamenti una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% del totale dell'edificazione.

APPARTAMENTO	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	UTILE
1 - PIANO TERRA	54.08	
2 - PIANO TERRA	54.37	
3 - PIANO TERRA	54.37	
4 - PIANO TERRA	54.08	
5 - PRIMO PIANO	54.11	
6 - PRIMO PIANO	30.80	
7 - PRIMO PIANO	54.11	
8 - SECONDO PIANO	54.03	
9 - SECONDO PIANO	54.03	

Totale SU calpestabile: 463.98 mq → SU < 54 mq: appartamento 6 p.p., 30.80 mq = 6.64% → rispettata.

MOVIMENTI TERRA, RILEVATI, SMALTIMENTO MATERIALE IN ESUBERO:

In considerazione dell'orografia del terreno, si rendono necessari leggeri movimenti di terreno con zone di riporto, il terreno di natura vegetale verrà recuperato interamente in cantiere per le opere di rinterro necessarie, il materiale di risulta che non sarà possibile recuperare in cantiere, per rinterri, sarà smaltito, da apposita ditta autorizzata.

ATTUAZIONE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE:

All'interno del Piano di Lottizzazione sono previsti tutti gli ambiti d'urbanizzazione primaria e secondaria secondo le quantità stabilite dalle norme del PRG vigente, inoltre le singole opere d'urbanizzazione sono state progettate in scala adeguata e quantificate. Per l'attuazione delle opere di urbanizzazione si richiede uno specifico Permesso di Costruire.

RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI :

Il progetto, in attuazione al P.d.L., prevede la realizzazione di una strada interna di collegamento tra le vie Lago di Como e Via Lago di Nemi ad uso ciclopedonale, nonché di un'area destinata a parcheggio pubblico e marciapiedi (via lago di Como). L'area a parcheggio di servizio alla lottizzazione occuperà una superficie di circa mq 550,80 e sarà composto da n.20 posti auto, uno dei quali sarà attrezzato per la sosta di autoveicoli guidati dai disabili.

Costruttivamente la realizzazione dell'area parcheggio di lottizzazione avverrà eseguendo uno scavo di fondazione per una profondità di cm.15-20, successivo strato di pietrisco di pezzatura varia e stabilizzato calcareo, su questa base verrà steso uno strato finale in conglomerato bituminoso (bynder chiuso), per uno spessore di cm. 15 (comprensiva dello strato di base di cm 10), e tappetino di finitura in conglomerato bituminoso dello spessore di cm 3. Le strade, i parcheggi ed i rispettivi accessi, ove confinano con i marciapiedi, saranno dotate di cordoli in calcestruzzo vibrato di cm 15 x 30. I marciapiedi, appoggiati su uno strato in misto cementato, di spessore cm. 15, e su di uno strato di base in stabilizzato di cm. 20, saranno finiti per tappeto in realizzati, previa stesura di tappetino in conglomerato bituminoso.

Il percorso ciclopedonale interno all'area verde sarà realizzato su elementi in autobloccante con forma regolare permeabili su strato di stabilizzazione (si vedano sezioni costruttive).

RETE FOGNARIA ACQUE METEORICHE:

La costruzione della rete di fognatura meteorica, interna al Piano di Lottizzazione, sarà realizzata per il conferimento finale alla rete fognaria esistente inalterata. All'interno della lottizzazione si sono individuati appositi tracciati di fognatura che percorrono il tracciato dei percorsi pedonali e dei parcheggi di progetto. Costruttivamente, dopo gli scavi a sezione, verranno posti in opera, su letto di sabbia, le condutture fognarie in tubi di PVC a barre, del diametro di mm. 315 per le acque meteoriche alle quali recapiteranno le caditoie stradali collegate con tubi di mm. 160 e 200. Le condutture saranno completamente avvolte con calcestruzzo nei punti terminali e nei cambi di direzione della rete.

RETE FOGNARIA ACQUE NERE:

In attesa della definizione del depuratore Comunale, la costruzione della rete di fognatura nera, interna al Piano di Lottizzazione, sarà realizzata come predisposizione per l'allaccio alla rete esistente sulle vie lago di Como e via Nemi. All'interno della lottizzazione si sono individuati appositi tracciati di fognatura (tav. 06a) che percorrono il tracciato dei percorsi carrabili e degli accessi viari di progetto. Costruttivamente, dopo gli scavi a sezione, verranno posti in opera, su letto di sabbia, le condutture fognarie in tubi di PVC a barre, del diametro di mm. 200 per le acque nere e di mm. 160 per i baffi di allaccio alle singole utenze insediabili.

RETE ENEL:

La nuova linea interrata ENEL sarà allacciata alla rete presente in zona da palo esistente dal quale si prevede la derivazione alle singole utenze mediante la realizzazione di cavidotti di servizio attraverso cavidotti tubi in PVC ϕ 160 mm doppia parete, posti in opera all'interno dello scavo ad una profondità di cm. 100 dal piano di calpestio di strade o di marciapiedi. I tubi saranno successivamente rinfiancati da materiale arido misto a sabbia ed infine da stabilizzato. I punti di deviazione e derivazione del percorso saranno attrezzati con pozzetti d'ispezione in cemento prefabbricato.

RETE TELECOM:

La nuova linea interrata TELECOM sarà allacciata a quelle presenti in zona e permetterà di proseguire l'impianto all'interno della lottizzazione con un tracciato che si diramerà seguendo i percorsi pubblici interni, consentendo ad ogni edificio di usufruire del servizio. Dopo gli scavi verranno posti in opera appositi cavidotti in PVC doppia parete da mm. 125, questi saranno posizionati ad una profondità di cm 60 se su marciapiede, di cm. 100 se su carreggiata stradale e di cm. 120 per attraversamenti stradali, detti tubi saranno debitamente rinfiancati da sabbia e coperti con materiale arido. I punti di deviazione e derivazione del percorso saranno attrezzati con pozzetti d'ispezione in cemento prefabbricato completi di chiusura da cui si dirameranno le tubazioni in PVC da mm. 125 per l'allaccio alle singole utenze servite. Su prescrizione del gestore saranno previsti dei cavidotti in predisposizione anche per i lotti limitrofi.

RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO:

L'impianto di metanizzazione sarà realizzato dalla in conformità alle specifiche richieste della Ditta SADORI GAS. Consisteranno in tubazioni in polietilene interne che seguono i tracciati stradali. La linea proverrà dalla strada Provinciale di via dell'Artigiano, all'ingresso della lottizzazione è prevista la realizzazione di una valvola generale d'ingresso DN 100 del tipo a corpo ovale e cuneo gommato sulla strada provinciale da inserire su apposito pozzetto

RETE ACQUEDOTTO:

Si prevede di allacciare l'impianto principale acquedotto di lottizzazione alla linea proveniente da via dell'artigianato. La nuova linea sarà realizzata in Pead tipo DN 100 PN 16 sulle base delle prescrizioni dell'Ente gestore ASET di Fano (PU).

PUBBLICA ILLUMINAZIONE:

All'interno degli spazi e delle aree pubbliche, al fine di garantire una corretta illuminazione adeguata, verranno collocati appositi punti luce stradali, montati su pali H ml 3.50 mod. ECO EVO SHP-T 70W. I pali saranno completi di basamento in calcestruzzo di fondazione e saranno collegati da un'ideale canalizzazione in cavidotti in di PVC di vario diametro posti ad una profondità minima di cm. 50 dalla quota di calpestio se su marciapiedi. La canalizzazione sarà dotata di rinfianco in sabbia e sarà ricoperta con materiale arido e stabilizzato. I punti di deviazione e derivazione del percorso saranno attrezzati con pozzetti d'ispezione in cemento prefabbricato.

ACCESSIBILITÀ:

Gli spazi pubblici derivanti dal P.d.L. saranno resi accessibili alle persone con ridotta capacità motoria come rappresentato nella Tav. 14 del progetto allegato.

SISTEMAZIONE A VERDE DEGLI SPAZI PUBBLICI:

La scelta delle essenze arboree, siepi ed arbusti è stata fatta privilegiando l'inserimento d'essenze autoctone con arbusti a fioritura differenziata nel tempo, il tutto secondo un preciso disegno e considerando le dovute distanze delle piante e siepi, sia tra loro sia con l'intorno.

ELENCO ELABORATI DI PROGETTO:

- Tav 0 Variante non sostanziale al PRG per i comparti ST6_P67 e ST6_P26;
- Tav 1 Stato di fatto con documentazione fotografica;
- Tav 2 Planimetria generale;
- Tav 3 Sezioni stato di fatto e stato di progetto;
- Tav 4 Verifica parametri urbanistici ed edilizia sostenibile;
- Tav 5 Tipologie edilizie ST6_P67 e ST6_P26;
- Tav 6 Opere di urbanizzazione:rete enel;
- Tav 7 Opere di urbanizzazione:rete acque bianche;
- Tav 8 Opere di urbanizzazione:rete acque nere;
- Tav 9 Opere di urbanizzazione:rete idrica acquedotto;
- Tav 10 Opere di urbanizzazione:rete illuminazione pubblica;
- Tav 11 Opere di urbanizzazione:rete gas metano;
- Tav 12 Opere di urbanizzazione:rete telecom;
- Tav 13 Opere di urbanizzazione:strada interna e parcheggi;
- Doc.1 - Relazione Tecnica Generale;
- Doc.2 - Relazione geologica;
- Doc.3 - Analisi di settore ai sensi della Legge Regionale sulle Norme per l'Edilizia Sostenibile;
- Doc.4 – Norme Tecniche di Attuazione;
- Doc.5 - Valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del punto 5.4 della D.G.R. 896/06;
- Doc.6 - Relazione tecnica di dettaglio sulle Opere di Urbanizzazione;
- Doc.7 - OOUU: Computo Metrico ed Importo dei Lavori;
- Doc.8 - Elenco Prezzi Unitari;
- Doc.9 - Relazione finanziaria con stima delle opere pubbliche da realizzare e gli eventuali scomputi ai sensi dell'art.16 del Testo Unico per l'Edilizia;
- Doc.10 – Bozza di convenzione;

Marotta di Mondolfo, Luglio 2011

Il Tecnico
Dott. Ing, Stefano Ubertini