



# CITTÀ DI LOCRI

89044 Città Metropolitana di Reggio Calabria

Codice Fiscale 81000410803 - Partita Iva 00138500806

SETTORE 3

<b>ID ELABORATO</b>	<b>A</b>	<b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>
<b>OGGETTO:</b>	<b>NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE Strada Provinciale - Don Vittorio Zona Contrada Riposo</b>	
<b>DITTE</b>		
<b>IMMOBILHOUSE D.L. S.R.L.</b> con sede in Locri - C.da Gnuramomma s.n.c.CF: 03168800807; F. 31 PARTICELLE . 1185,130 E 1380		
<b>GICARO S.R.L.</b> con sede in Locri - C.da Santa Margherita s.n.c. - CF: 02678590809F Fogli di mappa n°31 - Part.lle n° 10 / 69 / 90 / 411 & 1381		
<b>TECNICI</b>	<b>Architetto Tiziana Zimbalatti</b> _Ordine Architetti RC_Sez. A_n° 1834 Pec:studiozimbalatti@pec.it - Mail: tiziaz@libero.it - Cell: 339. 45 13 355 <b>Geometra Renzo Raschilla</b> _Albo Geometri RC_n°1758 - - Cell: 329. 33 91 673 Pec: renzo.raschilla@geopec.it - Mail:geom.renzoraschilla@gmail.com	

ID TAV.	NOME ELABORATI DI PROGETTO
<input checked="" type="checkbox"/> A.01	Relazione Tecnica Illustrativa



## RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Sommario:

<b>1.0 – NOTA INTRODUTTIVA .....</b>	<b>2</b>
<b>2.0 – INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>3.0 – INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE .....</b>	<b>3</b>
<b>4.0 – DESCRIZIONE GENERALE DELL’INTERVENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0 – DATI METRICI DI PIANO .....</b>	<b>4</b>
<b>5.1 - Parametri relativi all’area di intervento .....</b>	<b>5</b>
<b>5.2 - Verifica standard primari relativi all’area di intervento .....</b>	<b>6</b>
<b>5.3 - Standard e oneri di urbanizzazione secondari, costo di costruzione .....</b>	<b>8</b>
<b>6.0 – DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>6.1 - Strade, muri di contenimento, parcheggi e marciapiedi .....</b>	<b>9</b>
<b>6.2 - Rete acquedotto .....</b>	<b>10</b>
<b>6.3 - Rete acque meteoriche .....</b>	<b>10</b>
<b>6.4 - Rete fognaria .....</b>	<b>11</b>
<b>6.5 - Rete elettrica .....</b>	<b>11</b>
<b>6.6 - Rete Telefonica .....</b>	<b>11</b>
<b>6.7 - Rete illuminazione pubblica .....</b>	<b>12</b>
<b>6.8 - Rete gas metano .....</b>	<b>12</b>
<b>6.9 - Segnaletica stradale .....</b>	<b>12</b>
<b>6.10 - Sistemazione del verde pubblico .....</b>	<b>13</b>
<b>7.0 – AREE DA CEDERE AL COMUNE .....</b>	<b>13</b>
<b>8.0 – CRITERI PROGETTUALI PER L’ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE Legge n.13 del 09.01.1989 e modifiche seguenti .....</b>	<b>14</b>
<b>9.0 – PEREQUAZIONE EDILIZIA .....</b>	<b>15</b>
<b>10.0 – DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>15</b>

## **1.0 – NOTA INTRODUTTIVA.**

Dietro incarico della SOCIETA' a responsabilità limitata IMMOBILHOUSE D.L. S.R.L. e della SOCIETA' GICARO S.R.L. rispettivamente con sede in Locri(RC) presso la C/da Gnuramomma snc e C/da Santa Margherita snc, i sottoscritti Arch. Tiziana ZIMBALATTI e Geom. Renzo RASCHILLA' hanno proceduto alla redazione della lottizzazione che accompagna la presente relazione e che ricade, giusta previsione del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) in zona ATU 4 – Ambito di completamento – Perequazione. La progettazione va ad interessare un'area di forma irregolare di complessivi mq. 50956,00 che costituisce l'intera estensione di detta zona.

## **2.0 – INTRODUZIONE.**

Il Comune Locri (RC) è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC) che prevede gli ambiti territoriali nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelli nei quali è previsto un Piano Urbanistico Attuativo, tra cui il Piano di Lottizzazione.

La presente relazione tratta il progetto unitario per la costruzione delle opere di urbanizzazione atte alla lottizzazione, mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, di un'area a scopi residenziali e commerciali di proprietà privata a inserita tra la Via Don Vittorio e Via Provinciale in Comune di Locri (RC) – C/da Riposo.

L'intervento interessa un'area attualmente ineditata e coltivata ad agrumeto, planimetricamente pianeggiante. Inoltre su detta area esiste un fabbricato in m.o a due piani f.t di remota costruzione avente una superficie a piano di mq. 280,00 ed una volumetria di mc. 2016 che sarà demolito e ricostruito in due corpi di fabbrica aventi complessivamente la stessa superficie e volume del manufatto esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale e commerciale ed inoltre previa demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente il tutto come appresso:

- Proprietà Società IMMOBILHOUSE D.L. S.R.L.;
- Proprietà Società GICARO S.R.L..

### 3.0 – INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE.

Come indicato negli elaborati grafici di progetto allegati, l'intervento interessa un'area di proprietà privata destinata Piano Strutturale Comunale (PSC) in zona ATU 4 – Ambito di completamento – Perequazione.

#### **Art. 31. ATU 4 – Ambito di completamento – Perequazione**

1. Comprende le aree non edificate intercluse nel tessuto urbano.

2. Fatte salve le disposizioni contenute nello Studio Geomorfologico allegato al PSC, si applicano le seguenti disposizioni:

- **Edificabilità: IT = 0,16 mq/mq - IT max 0,18 mq/mq.**
- Modalità di attuazione: PAU o Comparto.
- Usi ammessi: Mix funzionale 1° e 3° gruppo.
- H max: 12 m.
- Distanze: dai confini 5 m; dagli edifici 10 m o in aderenza; dalla strada 5 m.
- Ip: 40% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
- Standard: come prescritto all'art. 15.
- Parcheggi: secondo le prescrizioni di cui all'art. 41 sexis della L. 1150/1942 s.m.i.

3. Le quantità di aree da cedere al comune in regime perequativo saranno del 20% e la loro ubicazione sarà definita da specifico atto di accordo pubblico-privato.

Gli immobili ricadenti nel predetto ambito della superficie catastale complessiva di mq 50956,00 risultano intestati e catastalmente iscritti al Catasto Terreni del Comune di Locri (RC), come dimostrato nella seguente tabella:

FOGLIO	PARTICELLA	HA	SUPERFICIE IN ATU 4	PROPRIETA'
31	1185	01.11.80	11180	SOCIETA' IMMOBILHOUSE D.L SRL
31	1330	00.00.90	90	SOCIETA' IMMOBILHOUSE D.L SRL
31	1380	01.73.16	17316	SOCIETA' IMMOBILHOUSE D.L SRL
31	10	00.51.50	5150	SOCIETA' GICARO SRL
31	69	00.87.20	8720	SOCIETA' GICARO SRL
31	90	00.02.00	200	SOCIETA' GICARO SRL
31	1381	00.83.00	8300	
		<b>TOTALE</b>	<b>50956</b>	

Fabbricato Esistente

FOGLIO	PARTICELLA	HA	SUPERFICIE FABBRICATO A PIANO N. 2	PROPRIETA'
31	411	00.14.10	280	SOCIETA' GICARO SRL

#### 4.0 – DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO.

L'intervento si pone l'obiettivo di creare un'area destinata all'edificazione residenziale, parte commerciale ed alberghiera .

Essendo l'area di intervento non adiacente alla viabilità pubblica, per minimizzare le opere stradali di urbanizzazione, si prevede di creare un accesso principale "di piano" che si diparte dalla Via Don Vittorio fino alla Strada Provinciale e integrando quest'ultimo con tracciati secondari il tutto per come individuato nell'elaborato.

La pubblica viabilità identificata in Via Don Vittorio è posta a Est - Nord rispetto all'area di intervento mentre la viabilità identificata con Strada Provinciale è posta a Sud-Ovest.

I parcheggi pubblici saranno realizzati rispettando gli standard a parcheggio ed a verde, i rimanenti standard di progetto saranno monetizzati per come riportato nella convenzione e come meglio identificato di seguito e negli elaborati di progetto.

Le aree pubbliche, descritte al successivo punto 5, sono le aree che, urbanizzate a cura e spesa della ditta lottizzante, saranno cedute al Comune.

#### 5.0 – DATI METRICI DI PIANO.

Per la verifica degli standards sono stati assunti i parametri indicati dall'art. 15 del Regolamento Edilizio (ATU) come appresso:

##### **Quantificazione delle aree standard**

1. Il PSC individua negli elaborati DSI e DAT il sistema delle attrezzature e dei servizi costituito dalla rete esistente e da quelli previsti, nel rispetto delle quantità stabilite dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 per come implementate dall'art. 16 delle "Disposizioni Normative" del QTRP della Calabria, fissando come dotazione minima la misura di 26 mq per abitante insediato o da insediare.

2. Per ogni abitante insediato o da insediare si assume che corrispondano mediamente 30 mq di SL, (pari a 100 mc di volume residenziale).

3. Per gli interventi di trasformazione nel territorio urbanizzato (TU) da attuarsi con Intervento Urbanistico Preventivo (PAU) o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis TU 380/2001), e per gli interventi nel territorio da urbanizzare (TDU), il soggetto attuatore concorre alla realizzazione degli standard di cui al DM 1444/1968, per come implementati dall'art. 16 delle "Disposizioni Normative" del QTRP della Calabria con le quantità indicate ai commi seguenti:

a) Per la destinazione residenziale: 18 mq/abitante, per come prescritto dal DM 1444/1968, più uno standard di mq 8/abitante, aggiuntivo suddiviso in:

- 3,5 mq/abitante i parcheggi pubblici;
- 0,5 mq/abitante per attrezzature comuni;
- 4 mq/abitante per spazi pubblici attrezzati a verde e sport.

b) Per la destinazione produttivo-artigianale lo standard previsto è:

30% della SL, di cui il 10% deve essere destinata a parcheggi, il rimanente 20% deve essere destinata a verde attrezzato, se non diversamente indicato dall'Amministrazione Comunale.

Per le aree a verde pubblico può essere ammessa dall'Amministrazione la monetizzazione (parziale o totale) o la cessione a distanza all'interno degli Ambiti AS.

In tale dotazione minima si intendono escluse le infrastrutture per la mobilità.

c) Per la destinazione terziaria e commerciale lo standard previsto è:

100% della SL, di cui il 50% deve essere destinata a parcheggi, il rimanente 50 % deve essere destinata a verde attrezzato, se non diversamente indicato dall'AC.

4. Tali quantità costituiscono minimi inderogabili e non monetizzabili, salvo i casi di cui al successivo art. 16 comma 3.

5. Nella dotazione minima di cui al precedente comma si intendono escluse le infrastrutture per la mobilità.

6. Le aree a standard devono essere facilmente e direttamente accessibili dalla viabilità comunale e non devono essere frammentate.

### 5.1- Parametri relativi all'area di intervento.

L'area di intervento interessa una superficie complessiva di **mq. 50956,00**

Gli immobili ricadenti, per come già riportato, risultano intestati e individuati al N. C. T del Comune di Locri (RC), come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	HA	SUPERFICIE IN ATU 4	PROPRIETA'
31	1185	01.11.80	11180	SOCIETA' IMMOBILHOUSE D.L SRL
31	1330	00.00.90	90	SOCIETA' IMMOBILHOUSE D.L SRL
31	1380	01.73.16	17316	SOCIETA' IMMOBILHOUSE D.L SRL
31	10	00.51.50	5150	SOCIETA' GICARO SRL
31	69	00.87.20	8720	SOCIETA' GICARO SRL
31	90	00.02.00	200	SOCIETA' GICARO SRL
31	1381	00.83.00	8300	
		<b>TOTALE</b>	<b>50956</b>	

#### Recupero Superficie Fabbricato Esistente

FOGLIO	PARTICELLA	HA	SUPERFICIE FABBRICATO A PIANO N. 2	PROPRIETA'
31	411	00.14.10	280	SOCIETA' GICARO SRL

Così facendo si garantisce una ridefinizione e una rivalutazione di tutta l'area a verde pubblico. Il tutto comunque nel limite di superficie così come previsto dall'art. 31 comma 2 punto – 7 del Regolamento Edilizio. Di conseguenza abbiamo:

<b>Superficie complessiva soggetta a lottizzazione</b>	<b>mq. 50956,00=</b>
<b>A detrarre Superficie Strada di Piano</b>	<b>Mq. 3800,00=</b>
<b>Superficie netta Piano di Lottizzazione:</b>	<b><u>Mq. 47156,00=</u></b>

<b>Edificabilità = 0,16 mq/mq x mq. 47156,00 =</b>	<b><u>Mq. 7544,96=</u></b>
--	----------------------------

Di cui:

- Residenziale Mq. 4152,16;
- Attività commerciale = Mq. 2442,80;
- Alberghiero= Mq. 950,00.

**CALCOLO STANDARD:**

**Art. 15 REU:**

- **Residenziale: = 26/mq/ab.**
  - Abitanti insediati= mq. 4152,16/30ab/mq= **Ab. 138,41**  
Standard = ab. 138,41\*26/mq/ab = Mq. 3598,66  
Cosi suddivisi:  
**SPAZI PUBBLICI:**
    - mq. 4,50 per Area Istruzione = mq. 622,85
    - mq. 2,00 per Attività Comune= mq. 276,82
    - mq. 9,00 per Spazi Pubblici= mq. 1245,69
    - mq. 2,50 per Parcheggi Pubblici= **mq. 346,03**  
Sommano **mq. 2491,39**
  - **Aggiunta Standard di 8mq/ab così suddivisa:**
    - mq. 3,50 per Parcheggi Pubblici= mq. 484,44
    - mq. 0,50 per Attività Comune= mq. 69,21
    - mq. 4,50 per Spazi Pubblici= **mq. 553,64**  
Sommano **mq. 1107,28**
  - **Complessivamente**
    - PER AREA ISTRUZIONE = MQ. 622,85
    - PER ATTIVITÀ COMUNE= MQ. 346,03
    - PER SPAZI PUBBLICI= MQ. 1799,33
    - PER PARCHEGGI PUBBLICI = **MQ. 830,47**
- TORNANO MQ. 3598,68**
- **Attività Commerciale:**  
Si desume il 100% mq di superficie Lorda = Mq. 2442,80\*100%= Mq. 2442,80  
Da Adibire 50% a Parcheggi Pubblici e 50% a Verde
    - Mq. 2442,80\*50% = mq. 1221,40 Parcheggi Pubblici;
    - Mq. 2442,80\*50% = mq. 1221,40 Verde Pubblico.
  - **Ricettiva/Alberghiero:**  
Si desume il 100% mq di superficie Lorda = Mq. 950,00\*100%= Mq. 950,00  
Da Adibire 50% a Parcheggi Pubblici e 50% a Verde
    - Mq. 950,00\*50% = mq. 475,00 Parcheggi Pubblici;
    - Mq. 950,00\*50% = mq. 475,00 Verde Pubblico.

**TOTALE STANDARD ART. 15 REU = MQ. 6991,46**

**APPLICAZIONE COMMA 3 ART. 31 REU**

Le quantità di aree da cedere al comune in regime perequativo saranno del 20%

EQUIVALENTI:

$$\text{Mq. } 50956,000 * 20\% = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{MQ. } 10191,20}} =$$

Tale aree di perequazione non vengono ceduti, bensì compensate con la differenza di aree residue da cedere, con il controvalore economico delle reti (dotazioni territoriali) che andranno a svilupparsi come sottoservizi al di sotto della strada che qui ci occupa

L'edificabilità è:

$$\text{mq/mq } 0.16 * 10191,20 = \quad \quad \quad \text{mq. } 1630,59$$

$$\text{Somma aree edificabilità} = (7544,96 + 1630,59) = \quad \quad \quad \text{Mq. } 9175,45$$

$$\text{Indice Territoriale Max} = \text{mq/mq } 0.18 * \text{Mq. } 47156,00 = \quad \quad \quad \text{Mq. } \underline{\underline{8488,08}}$$

$$\text{Si ha uno sforamento di} \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{Mq. } 687,47}}$$

Pertanto il max consentito di edificabilità sulle aree di perequazione compensate è:

$$(\text{mq. } 1630,59 - \text{mq. } 687,47) = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{Mq. } 943,12}}$$

**CALCOLO STANDARD SU AREE DI PEREQUAZIONE COMPENSATE:****Art. 15 REU:**

- **Residenziale: = 26/mq/ab.**

• **Abitanti insediati** = mq. 943,12/30ab/mq = **Ab. 31,44**

Standard = ab. 31,44 \* 26/mq/ab = Mq. 817,44

Così suddivisi:

**SPAZI PUBBLICI:**

• mq. 4,50 per Area Istruzione = mq. 141,48

• mq. 2,00 per Attività Comune = mq. 62,88

• mq. 9,00 per Spazi Pubblici = mq. 282,96

• mq. 2,50 per Parcheggi Pubblici = mq. 78,60

Sommano mq. 565,92

**Aggiunta Standard di 8mq/ab così suddivisa:**

• mq. 3,50 per Parcheggi Pubblici = mq. 110,04

• mq. 0,50 per Attività Comune = mq. 1,72

• mq. 4,50 per Spazi Pubblici = mq. 125,76

Sommano mq. 251,52

**TORNANO** **MQ. 817,44**

**Complessivamente**

- PER AREA ISTRUZIONE = MQ. 141,48

- PER ATTIVITÀ COMUNE = MQ. 78,60

- PER SPAZI PUBBLICI = MQ. 408,72

- PER PARCHEGGI PUBBLICI = MQ. 188,64

**TORNANO** **MQ. 817,44**



**STANDARD COMPLESSIVI ART. 15 REU = (Mq. 6992,00+818,) = Mq. 7810,00 > di Mq. (6991,46+817,44) Mq. 7808,90 previsti**

**EDIFICABILITA' COMPLESSIVA = MQ. (7544,96+943,12) = MQ. 8488,08 = I.T. MAX MQ. 8488,08**

## SCHEDA FINALE

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA LOTTIZZAZIONE	Mq. 50956,00
SUPERFICIE STRADA DI PIANO	Mq. 3800,00
SUPERFICIE NETTA LOTTIZZAZIONE	<b><u>MQ. 47156,00</u></b>
EDIFICABILITA' Totale <b><u>MQ. 7544,96+943,12= Mq. 8488,08</u></b> di cui	
Residenziale :	<b>Mq. 5095,28</b>
Commerciale:	<b>Mq. 2442,80</b>
Ricettiva/Alberghiero:	<b>Mq. 950,00</b>
<b>AREE DI STANDAR ART. 15 LASCIATE <u>MQ. 7810,00</u> &gt; MQ. 7808,90 PREVISTE</b>	
<b>AREE DA CEDERE COMM. 3 ART. 31 REU <u>MQ. 10191,20</u> COMPENSATE</b>	
VIABILITA' PRINCIPALE DI PIANO DI PROPRIETA' =	<b>MQ. 3800,00</b>
VIABILITA PRINCIPALE DI PIANO NON DI PROPRIETA' =	<b>MQ. 1050,00</b>
VIABILITA' SECONDARIA =	<b>MQ. 4515,00</b>

RECUPERO FABBRICATO ESISTENTE INSISTENTE SULLA PARTICELLA 411 DI MQ. 280,00 PER H. 7,50 MEDIANTE DEMOLIZIONE DELLO STESSO E REALIZZAZIONE DI DUE CORPI DI FABBRICA DI MQ. 140,00 ED H. 7,50 CADAUNO
---

### 5.3 – Standard e oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

In luogo della realizzazione dello standard secondario indicato nel vigenti Regolamento Comunale , le Società lottizzante provvederanno al versamento dei relativi oneri di urbanizzazione/ o secondo le modalità riportate nella Convenzione controfirmata dalle parti, che saranno determinati, secondo i valori definiti dalle tabelle parametriche approvate dall'Amministrazione Comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi a costruire.

### 6.0 – DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere da realizzare comprendono i parcheggi, i marciapiedi, le zone verdi interne al piano, nonché tutte le reti dei sottoservizi quali fognature nere e meteoriche, acquedotto, gas-metano, reti ENEL e della telefonia e inoltre l'illuminazione pubblica.

Dette opere riguarderanno anche la sistemazione e l'allargamento della strada comunale Don Vittorio pari a mt. 3,00, oltre che la ricollocazione di parte dei stessi parcheggi a seguito dell'intervento.

La progettazione delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche, ha in questa fase carattere di progetto definitivo. Sono proposti materiali e tecnologie che offrono

maggiore garanzia di durevolezza, al fine di ridurre i costi e le opere di manutenzione. Tutte le reti e le opere di urbanizzazione sono indicate negli appositi elaborati progettuali allegati. Si elencano di seguito i lavori da eseguire per la costruzione delle opere di urbanizzazione, si precisa che tutte le reti saranno interrato e di seguito sono riportate alcune indicazioni generali, per i dettagli si rimanda agli elaborati di progetto:

### **6.1 – Strade, muri di contenimento, parcheggi e marciapiedi.**

L'allargamento della strada esistente, i parcheggi, i marciapiedi e il recupero della quantità di verde esistente utilizzato per creare il nuovo accesso, saranno dimensionati come risulta dagli elaborati grafici di progetto.

La strada carrabile sarà costituita secondo i criteri usuali, previa esecuzione del cassonetto e da:

- sottofondo di materiale misto in natura (tout-venant) dello spessore di 40 cm, misurati a compressione avvenuta;
- strato di cm 8/10 di materiale misto vagliato e stabilizzato, sagomato con pendenze verso l'esterno compresa tra il 2 e 3%;
- pavimentazione della viabilità principale e secondaria costituita da conglomerato bituminoso (Bynder) dello spessore di cm 8 e granulometria 30 mm;
- tappeto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore compreso di cm 3 e granulometria 4 mm;
- sigillatura con emulsione di catrame e sabbia fine.

I parcheggi saranno realizzati con una pavimentazione con materiali del tipo permeabile (betonelle in cls) per un migliore impatto ambientale. Saranno costituiti da:

- sottofondo di materiale misto in natura (tout-venant) dello spessore di 40 cm, misurati a compressione avvenuta;
- strato di cm 8/10 di materiale misto vagliato e stabilizzato, sagomato con pendenze verso l'esterno compresa tra il 2 e 3%;
- tappeto di sabbia fine dello spessore di 3 cm;
- pavimentazione costituita da betonelle in calcestruzzo prefabbricate, autobloccanti, drenanti dello spessore di 8/10 cm.

I marciapiedi sulla viabilità principale avranno una larghezza di ml. 1,50 mentre sulla viabilità secondaria ml. 1,20 e la pendenza delle rampe non supererà il 15%. Saranno costituite da:

- cordonate di contenimento prefabbricate in cls e pezzi speciali di raccordo per gli accessi e le rampe, curve e terminazioni;

- sottofondo in massetto in cls e rete elettrosaldata dello spesso e di cm10;
- pavimentazione con piastrelle in cemento colorate.

## **6.2 - Rete acquedotto.**

L'approvvigionamento idrico avverrà direttamente dalla condotta in PEAD DN 75 esistente lungo la Via Don Vittorio, mediante allacciamenti ai due lotti con condotte analoghe in PEAD DN 75 PN 16 poste nelle due strade di accesso, collegate alla rete principale previa installazione di saracinesche in ghisa DN 65 per l'eventuale chiusura degli allacciamenti stessi.

In prossimità dei lotti sarà realizzato un pozzetto delle dimensioni in pianta di cm. 100 x 120 con chiusino in ghisa, in cui troveranno alloggio i contatori delle varie unità abitative che saranno realizzate.

## **6.3 - Rete acque meteoriche.**

Sarà realizzato un nuovo tratto di rete per la raccolta delle acque meteoriche, mediante una condotta principale in cls di diametro cm 50 con interposte camerette di ispezione in cls con sigillo in ghisa, che andranno a confluire direttamente sulla condotta posta sulla viabilità principale.

Per la raccolta delle acque piovane stradali, sono previsti numerosi pozzetti tipo PD con caditoia in ghisa allacciati, con tubazioni in PVC diam. 160 mm, alle nuove condotte principali e posizionati su entrambi i lati delle strade che, opportunamente sagomate, saranno in grado di fornire un efficace smaltimento delle acque senza creare sacche, avvallamenti o punti di ristagno.

In prossimità del lotto sarà inoltre realizzato un pozzetto delle dimensioni in pianta di cm 60 x 60 con chiusino in ghisa, per l'allacciamento delle condotte A.B. proveniente dalla future abitazioni.

## **6.4 - Rete fognaria.**

È previsto l'allacciamento del lotto alla condotta fognaria A.N. presente su Via Provinciale, che risulta sufficientemente dimensionata.

Detto allaccio sarà realizzato mediante condotte in ghisa sferoidale per fognatura, del diametro DN 300 nel nuovo tratto stradale principale, con interposte camerette di ispezione in cls a sezione circolare diam. cm.120, e chiusino in ghisa.

In corrispondenza del lotto sarà previsto un pozzetto di calcestruzzo dim. cm. 80x80 che ospiterà un sifone del tipo "Firenze" per il futuro allacciamento delle abitazioni.

L'immissione delle acque nere nella fognatura pubblica avverrà in conformità alla vigente normativa e previa autorizzazione dell'Ente Gestore del Servizio. Inoltre sulla Strada Principale ed in particolare alla fine del Lotto verso Provinciale sarà realizzato impianto di sollevamento in quanto la pendenza della condotta principale esistente posta sulla Strada Provinciale è ubicata ad una quota non adatta a far defluire naturalmente le acque reflue.

#### **6.5 - Rete elettrica.**

Sarà realizzata predisposizione di condotta, per collegare il lotto alla rete elettrica.

La nuova condotta sarà costituita da una tubazioni in PVC diam. 160 con interposti pozzetti in cls di dim. cm 60x60 con sigillo in ghisa, che andrà a collegarsi alla linea esistente posta lungo Via Don Vittorio.

In corrispondenza dei nuovi lotti saranno previsti dei pozzetti di allacciamento dai quali i privati provvederanno al collegamento dei contatori per le unità abitative.

Le opere per la formazione delle linee elettriche saranno a carico dell'ente gestore del servizio elettrico.

#### **6.6 - Rete Telefonica.**

Sul tratto stradale di accesso al lotto, sarà prevista una canalizzazione con sovrapposti opportuni pozzetti di collegamento e raccordo che andrà a collegarsi alla linea principale posta su Don Vittorio.

La predisposizione sarà costituita da una tubazione in PVC diam. 160 con interposti pozzetti in cls di dim. cm 60x60 e sigillo in ghisa.

In corrispondenza dei due lotti saranno previsti pozzetti di allacciamento dai quali i privati provvederanno al collegamento alla distribuzione pubblica.

Le restanti opere per la formazione delle linee telefoniche saranno a carico dell'ente gestore del servizio telefonico.

#### **6.7 - Rete illuminazione pubblica.**

Saranno posizionati punti luce sulla strada di accesso al lotto e in prossimità dell'area verde, come da relazione illuminotecnica allegata.

Il progetto per l'impianto di illuminazione pubblica riguarda le linee e canalizzazioni di distribuzione, i quadri elettrici e gli apparecchi illuminanti con i relativi sostegni.

Conformemente agli impianti già presenti nel territorio comunale, tutti i punti luce avranno un distanza tra di loro circa 25 mt e saranno costituiti da:

- plinto prefabbricato in cls da cm 90x55x80 con pozzetto incorporato da cm 40x40 destinato all'ispezione ed al collegamento della linea elettrica di alimentazione;
- palo troncoconico diritto a sezione circolare in acciaio zincato, altezza fuori terra mt 6,00 e nell'area a verde altezza fuori terra mt 4,25;
- L'armatura sarà con tecnologia LED per illuminazione stradale di potenza nominale 73 w e flusso massimo di 6100 lumen; la sorgente luminosa costituita da Led ad alta efficienza con temperatura di colore 3950K; invece per quelli posti nell'area verde l'apparecchio illuminante a LED sarà di potenza nominale di 15 w e flusso massimo di 850 lumen, come meglio specificato nella relazione illuminotecnica.

Tutte le condutture interrate saranno in PVC spirato DN 125, mentre l'impianto elettrico avrà isolamento di classe II, conforme alle norme CEI 20-13.

Successivamente al collaudo dei lavori, le due nuove linee saranno collegate alla rete della illuminazione pubblica presente su Via Don Vittorio e Via Provinciale.

#### **6.8 - Rete gas metano.**

La rete gas risulta già esistente su Via Don Vittorio e Via Provinciale e come concordato con i responsabili del servizio gestore, gli allacciamenti saranno dimensionati e realizzati dallo stesso gestore.

#### **6.9 - Segnaletica stradale.**

La segnaletica stradale verticale ed orizzontale, sarà realizzata come da elaborato grafico di progetto e comunque secondo le indicazioni del locale Comando dei Vigili Urbani ed in conformità delle norme di sicurezza impartite dal vigente Codice della Strada e relative norme di attuazione. In particolare la segnaletica stradale orizzontale sarà realizzata con materiale che la renda visibile sia di giorno che di notte e nelle avverse condizioni meteorologiche.

#### **6.10 – Sistemazione del verde pubblico.**

Il progetto dà esatta definizione della sistemazione delle aree destinate al verde pubblico. Le aree a verde saranno opportunamente inerbite, piantumate con alberi di carpino bianco e acero campestre nonché dotate di illuminazione, panchine, giochi ed altalena per bambini.

#### **7.0 – AREE DA CEDERE AL COMUNE.**

Al momento dell'ultimazione e del collaudo delle opere di urbanizzazione, la ditta lottizzante si impegnerà mediante convenzionamento, alla cessione e al convenzionamento con il Comune di tutte le opere di interesse pubblico, quale strade asse principale/secondarie comprendenti parcheggi, marciapiedi, aree verdi e sottoservizi di competenza comunale.

**AREE DA CEDERE AL COMUNE :**

**COMPLESSIVI**

- STANDARD ART. 15	MQ. 7810,00>7808,90
- VIABILITA' SECONDARIA =	<u>MQ. 4515,00</u>
TOTALE	<u>MQ. 12325,00</u>

**2) AREE DA MONETIZZARE:**

La cessione delle aree a standard, nell'ambito dei PAU o dei lotti soggetti a PCC avviene a titolo gratuito ed è disciplinata da apposita Convenzione stipulata tra Amministrazione e soggetto Attuatore.

Nei casi di cui all'art. 15, comma 3, l'Amministrazione Comunale può autorizzare il soggetto Attuatore al reperimento delle aree a standard dovute in un'area diversa da quella dell'intervento di trasformazione, purché tale area sia localizzata nello stesso ATU. In tal caso, il soggetto Attuatore all'atto di presentazione della richiesta autorizzativa dovrà dichiarare che l'area a standard da cedere al Comune è:

- libera da qualunque vincolo di limitazione all'edificazione;
- nella piena proprietà del soggetto Attuatore;
- a disposizione immediata per la realizzazione di servizi;
- ubicata in posizione direttamente accessibile dall'esterno.

Nei casi di cui all'art. 15, comma 3, per gli interventi da attuare nel Territorio Urbanizzato (TU), l'Amministrazione Comunale può autorizzare la monetizzazione degli standard, qualora: vi siano particolari condizioni urbanistiche e morfologiche che impediscano la localizzazione funzionale sull'area di intervento:

- vi sia l'impossibilità di accorpare dette aree ad altra area a standard;
- non ci sia la possibilità di un collegamento diretto con la viabilità pubblica (esistente e/o di progetto);
- le superfici da cedere al Comune siano inferiori a mq 100, salvo che non sia possibile realizzare almeno n. 4 parcheggi accessibili dalla viabilità pubblica.

4. I parametri per la monetizzazione sono definiti da apposita Delibera di Giunta.

**8.0 – CRITERI PROGETTUALI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE. Legge 9.1.1989 n.13 e seguenti.**

Nella redazione del progetto si è tenuto conto dei criteri stabiliti dalla normativa vigente, al fine di favorire il superamento delle barriere architettoniche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità assicurando percorsi e spazi fruibili.

In particolare i nuovi percorsi pedonali avranno una larghezza di cm 150, al fine di consentire un transito agevole e l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote.

Il dislivello tra il piano del percorso pedonale ed il piano del terreno e/o delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà di cm.2.

Allorquando il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, vi saranno delle rampe con pendenza massima del 12-13% per un dislivello massimo di 13 cm, valori inferiori a quelli previsti dalla normativa che sono rispettivamente del 15% per le rampe e di 15 cm. per il dislivello.

Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali anti - sdrucciolo, come stabilito dalla norma.

Per quanto riguarda i parcheggi, sarà previsto posto auto riservato ai veicoli a servizio di persone disabili, che sarà ubicato in prossimità del marciapiede.

## 9.0 – PEREQUAZIONE URBANISTICA.

Ai fini delle disposizioni sulla perequazione, previste dall'art. 31 Del Regolamento Edilizio relativo al PSC la ditta lottizzante si obbligherà, a seguito Convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale, ad eseguire direttamente opere di urbanizzazione fino alla concorrenza dell'importo perequativo spettante, corrispondente al 35 per cento dell'incremento di valore dato dalla differenza tra il valore commerciale stimato del bene a seguito delle previsioni e degli interventi ammessi dal P.I., rispetto al valore del bene prima del P.I. stesso.

## 10.0 – DISPOSIZIONI FINALI.

Oltre a quanto indicato nella presente relazione, nell'attuazione del Piano di Lottizzazione saranno osservate tutte le obbligazioni assunte in sede di convenzionamento.

Per tutto quanto non riportato nella presente relazione si evidenziano negli elaborati grafici che fanno parte integrante.



I Tecnici

