



architetto ANNA DI CESARE

studio via Mazzini n. 320 - 66054 Vasto (CH)

tel.fax 0873361786 cell. 347 5811166

cod. fisc. DCSNNA63H54B519J p.iva 01523340691

COMUNE
di
VASTO

PROGETTAZIONE UNITARIA DI COMPARTO EDILIZIO
ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 e succ.
ZONA "D8" LOCALITA' MONTEVECCHIO

allegato:

1

contenuto:

RELAZIONE TECNICA

data:

30/01/2023

scala:

committente:

PIETROCOLA FRANCESCO -RAIMONDI FELICE
TRAVAGLINI GIUSEPPE E ALTRI

NOTE

collaboratore:

Dott. Arch. Ronzitti Federica

PROGETTISTA
arch. A. DI CESARE

DIRETTORE LAVORI
arch. A. DI CESARE

RELAZIONE TECNICA UNICA

La presente relazione è relativa al **Progetto di un Piano Attuativo di iniziativa privata** ricadente all'interno del P.R.G. del comune di Vasto in **Zona D8 "Zona turistico ricettiva di nuovo impianto"**.

Le aree soggette al presente piano attuativo, situate in località Montevecchio, sono quelle destinate a "*Zona turistico ricettiva di nuovo impianto – ZONA D8 -*" del vigente P.R.G. del Comune di Vasto, così come individuate nella cartografia di piano in scala 1: 2000 e definite all'art. 111 delle N.T.A., i cui usi principali sono: alberghi, ostelli, pensioni, nonché le residenze turistico alberghiere (residence).

STATO DI FATTO DEI LUOGHI

Posizione Geografica

L'area di intervento è posta nella zona sud – est del territorio comunale di Vasto, in località Montevecchio ed è accessibile direttamente dalla SS 16, tramite via comunale per Montevecchio.

Il comparto, nella cartografia ufficiale del comune di Vasto, risulta delimitato verso est dalla lottizzazione "L1" (una zona residenziale con case mono/bi familiari), verso nord-ovest dalla strada comunale per Montevecchio e verso sud con altre proprietà private a destinazione agricola, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico - Tav.A3.

Caratteristiche dell'area

Trattasi di terreni in parte incolti e in parte coltivati ad ulivo, con alberi di basso fusto. Non esistono nell'area alberi di alto fusto a meno di una quercia posta lungo la strada.

La zona è scoscesa e panoramica, affacciata a nord-est verso il mare.

Attualmente sull'area non insistono fabbricati, ma si evince la presenza di una linea elettrica Enel di bassa tensione sul lato nord -ovest dei terreni, ricadente nella proprietà Travaglini; per questa preesistenza, in fase di conferenza dei servizi, verranno chieste disposizioni e modifiche all'ente gestore, prevedendone comunque l'interramento.

L'intera zona si presenta urbanizzata in parte, con tipologia estensiva, fabbricati residenziali, ville e case isolate, che ritroviamo sia nella confinante area di comprensorio L1 che nella porzione alta di Montevecchio.

Le informazioni sullo stato attuale delle condotte comunali preesistenti, fornitemi dall'amministrazione comunale, hanno esplicitato e confermato che le urbanizzazioni a rete (condotta fognaria, rete idrica, rete elettrica e gas), già realizzate per l'attuazione di altri interventi, distano circa mt. 100 dal comparto D8 in oggetto. Pertanto nel preventivo sommario di spesa allegato alla pratica, tutte le spese di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione del comparto hanno tenuto conto di questi dati.

Per quanto attiene altresì alle reti private il progetto prevede l'installazione di pozzetti di allaccio per ogni lotto fondiario.

Si rimanda alla fase esecutiva del progetto e altresì alla conferenza dei servizi per altre eventuali disposizioni, indicazioni ed integrazioni che ogni singolo ente interessato fornirà.

STATO DI PROPRIETÀ' _

Particelle catastali del Comparto

L'intero comparto comprende aree di diversa proprietà che fanno capo ai seguenti intestatari: Travaglini Giuseppe e altri, Pietrocola Francesco e altri, Raimondi Felice e altri, Di Bussolo Valerio, eredi Pietropaolo Luciano, come meglio riportato nelle "Visure Catastali", allegate al progetto, nell'elaborato grafico Tav.A4 "Schema delle Proprietà" e nella Tabella 1 "Particelle catastali rientranti all'interno del progetto di intervento", allegata alla presente.

I terreni interessati dal presente progetto di lottizzazione hanno nel complesso un'estensione di mq.32.137,00, di cui mq. 30.346,00 sono la ST del comparto edilizio, mq. 390 sono di una particella già vincolata per la lottizzazione "L1" e mq. 1.581,00 sono le aree destinate, da PRG, all'allargamento della strada di Montevecchio. Tali terreni sono individuati al N.C.T. al foglio 43, particelle n. 39, 41, 63, 64, 4334, 4576, 65, 66, 4200, 4055, 4341, 321, 505, 4050, 501, 502, 601 e 70, (si rimanda alle visure catastali).

COMPATIBILITÀ DELL' INTERVENTO CON IL P.A.I._ Scarpata

Dall'esame delle planimetrie del piano regionale di difesa del territorio, si rileva l'indicazione di una simbologia di scarpata insistente sui terreni del presente piano attuativo.

Si precisa che nella realtà tale scarpata non risulta presente - vedi elaborato grafico Tav. A2 di progetto.

A tale proposito si richiama l'attenzione alle specifiche tecniche in materia di scarpate (Delibera di G.R. n° 1049 del 05/11/2007) che definisce, all'allegato F, omissis "*Sono definite scarpate le rotture naturali del pendio, di qualsiasi origine e litografia, con angolo maggiore di 45° e altezza maggiore di 2 metri;*"

Dal rilievo geometrico e topografico eseguito in loco, riportato nella predetta Tav. A2 di progetto, si evince chiaramente che le pendenze e le altezze del terreno sono inferiori a quelle indicate dalla norma nella definizione di scarpata.

Si ritiene che la scarpata indicata nel Piano di difesa del territorio e ricadente nell'area di intervento, è probabilmente un refuso di vecchie planimetrie. e pertanto non verrà considerata nella stesura della presente progettazione di P.A. E' inoltre da evidenziare che l'area interessata dalla presenza della simbologia di scarpata è destinata da progetto a verde pubblico attrezzato.

MICROZONAZIONE SISMICA, CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA DEI TERRENI E STABILITA' DEL VERSANTE

Per le caratteristiche geotecniche e la compatibilità allo strumento di Microzonazione Sismica adottato dal Comune, si è redatta, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 ex art. 13 del Genio Civile,

una relazione geologica alla quale si rimanda: vedi allegato “Relazione Geologica ed Indagini a firma del Dott. Geologo Luigi Di Totto.

IMPOSTAZIONE URBANISTICA DEL PROGETTO

Perimetrazione di Comparto D8

I terreni facenti parte del presente intervento sono così distinti:

- mq. 30.736,00 ricadenti nella perimetrazione di PRG a destinazione zona D8, dai quali però vanno sottratti mq. 390 della particella 321, perché già vincolati ed utilizzati per l’attuazione del vicino comparto “L1”. Pertanto la ST (Superficie Territoriale) del comparto di cui alla presente, da considerare anche ai fini della potenzialità edificatoria, è di **mq. 30.346,00**;
- **mq. 1.581,00** esterni alla perimetrazione di comparto D8, i quali verranno considerati per l’allargamento di PRG della strada comunale di Montevecchio. Si fa presente che tale superficie è quella residuale, di proprietà dei soggetti interessati all’intervento in oggetto, posta a confine tra la perimetrazione di comparto D8 e via Montevecchio (per ovvie ragioni di attuazione, restano escluse le aree poste sull’altro lato della strada). Restano altresì escluse dal presente progetto le aree poste al confine nord-est del comparto ove, secondo le previsioni di PRG, era prevista una strada di collegamento con il comparto L1. Tale strada non è più realizzabile per la presenza di fabbricati già autorizzati e realizzati a seguito dell’attuazione della vicina lottizzazione “L1”. (Vedi Tabella 1 “Particelle catastali rientranti all’interno del progetto di intervento”, allegata alla presente e l’elaborato grafico TAV.A4).

PARAMETRI URBANISTICI

Superfici a Standard Urbanistici

Secondo le N.T.A. del PRG vigente la superficie da cedere a Standard Comunali è pari al 50 % della ST. Tale superficie sarà quindi pari a mq. 15.173,00 (50% di mq. 30.346,00) e così ripartita: mq. 2.817,00 a strade (pari al 9,3%), mq.5.795,50 a parcheggi (pari al 19,10%) e mq. 6.560,50 a verde pubblico (pari al 21,60%), vedi l’allegata Tabella 2 “Standard da cedere” e l’elaborato grafico TAV.A5.

Superficie Utile Netta

La Superficie utile netta (SUN) secondo le NTA è pari al 0,26 della ST, per cui ST di mq. 30.346,00 x 0,26 = **SUN ammissibile è pari a mq. 7.889,96.**

Nella allegata Tabella 3 “Tabella Parametri” e nell’elaborato grafico TAV.A5 “Parametri Urbanistici” è riportata la specifica dei calcoli che esplicita il rispetto del presente progetto alle NTA.

N.B. Nel calcolo per la determinazione della superficie utile netta (SUN) realizzabile si è tenuto in considerazione solo la ST del comparto escludendo sia le superfici per l’allargamento di PRG della via Montevecchio (mq. 1.581,00) che la particella catastale n. 321, ricadente per mq. 390 nel

comparto D8 in oggetto, la cui volumetria è stata già utilizzata per gli interventi edilizi della lottizzazione "L1".

APPROFONDIMENTI SUL PROGETTO E TIPOLOGIE EDILIZIE

Il progetto prevede la realizzazione di:

- **n. 5 Lotti Fondiari**, pari al numero dei proprietari dei terreni, denominati in progetto F1- F2-F3-F4- F5, i quali hanno una superficie complessiva di mq. 15.173,00, pari al 50% della ST;
- **due grandi aree a parcheggio pubblico**, una direttamente su via Montevecchio, l'altra a servizio dell'area pubblica a verde;
- **un'area a verde pubblico**, posta al centro della lottizzazione e facilmente accessibile da via Montevecchio, da i lotti fondiari e dalla confinante lottizzazione L1. Un vero e proprio polmone verde accessibile a tutti, con piante di medio fusto e con la prevista rimessa a dimora delle piante di ulivo preesistenti. Si prevede infatti l'espianto e la messa a dimora per la totalità degli alberi di ulivo presenti, il tutto per un minore impatto ambientale e nel rispetto del parametro urbanistico di PRG, l'indice di Piantumazione (IP).
- **viabilità e strade di accesso.**

Nei Lotti Fondiari si prevede la realizzazione di Residenze Turistico Alberghiere RTA, così come definite all'art.32 delle NTA del PRG, le quali saranno costruite con i sistemi tradizionali, con porzioni esterne in laterizio a faccia vista o intonacate dei colori della terra, con copertura a doppia falda (tetto) e comunque in linea con le tipologie edilizie della zona e le tradizioni locali, in ossequio alle norme edilizie e di contenimento energetico vigenti. Si fa presente che Inoltre tutti i parametri di norma sono riportati nelle tavole grafiche TAV. A 4- TAV. A 5 – TAV. A 6.1.

Le aree a parcheggio saranno a servizio della collettività e funzionali all'allargamento della via Montevecchio.

L'area a verde, posta centralmente rispetto all'intero intervento, sarà il cuore verde della zona ed occuperà quella porzione di terreni per i quali il PAI indica un moderato rischio di pericolosità P1.

Classificazione aree

All'interno del Piano di Attuazione di iniziativa privata, si applicano gli indici previsti dall'art. 111 della NTA di PRG, riportati sinteticamente nella successiva Tab. 2 e negli elaborati grafici alla Tav. A 5.

Sinteticamente, le aree possono riassumersi nelle seguenti:

- Aree per strade veicolari con marciapiedi;
- Aree per parcheggi di uso pubblico a servizio della collettività e degli insediamenti;
- Aree per il sistema del verde, articolato in verde pubblico attrezzato e di arredo urbano;
- Aree edificabili con destinazione turistico alberghiera, all'interno delle quali è consentita l'edificazione, nelle quali saranno realizzate le infrastrutture necessarie (viabilità interna, spazi a verde privato attrezzato, parcheggi privati, ecc).

Le aree pubbliche strade, parcheggi e verde attrezzato sono state ubicate in zone facilmente accessibili, per il miglior servizio alla collettività, ma anche agli insediamenti presenti che molto più costantemente usufruiranno degli standard.

Il progetto prevede, come predetto, un primo grande parcheggio attiguo alla via per Montevecchio ed un altro più interno, utile all'accesso al verde pubblico attrezzato, posto centralmente all'intero comparto edificatorio. Inoltre, per facilitare la manutenzione e la gestione delle aree pubbliche, il progetto ha tenuto in ampia considerazione sia la continuità tra gli spazi pubblici che la loro integrazione, il tutto per formare un elemento pubblico unico, nel quale restano però ben definite le singole funzioni.

Comparti di attuazione unitaria

Al fine di garantire la razionale attuazione del P.A., il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati ed una relativa ripartizione degli oneri finanziari necessari tra l'ente pubblico e i privati attuatori, il Progetto del presente P.A. individua Comparti Unitari di attuazione, indicati come Fondiario F indicati con i numeri da 1 a 5 (F1-F2-F3- F4-F5) e perimetrati come da elaborati grafici di progetto, vedi elaborato grafico TAV.A5. La Superficie Utile Netta (SUN) realizzabile per ciascuno Lotto Fondiario è sintetizzata nella successiva Tab.3 "Tabella Parametri" che è inserita anche nella Tav.A5.

In generale, l'allineamento e il posizionamento dei fabbricati è quello indicato dalle sagome planimetriche inserite negli elaborati grafici. Si fa presente che tali sagome sono indicative, pertanto, all'interno di ogni singolo lotto fondiario, in fase di progettazione esecutiva, le sagome potrebbero cambiare di posizione e forma, seppur restando nel rispetto delle dimensioni di massimo ingombro e delle distanze minime previste dalle vigenti norme e dalle NTA di PRG.

Successivamente all'adozione del presente P.A., per ognun lotto fondiario verrà presentato un progetto di intervento edilizio unitario, che sarà esteso all'intero Comparto e regolato nella Convenzione Edilizia che in prima stesura come Schema di Convenzione attinente a quanto approvato dal C.C. si allega al presente progetto.

Nell'ambito di tale progettazione sono ammessi adeguamenti e modifiche alle indicazioni di P.A. a parità di quantità già indicate. Le superfici dei comparti, desunte dai dati catastali e riportate nelle schede, qualora discordanti sono soggetti a verifica. Spetta agli attuatori dei comparti fornire una perizia giurata che attesi, qualora in contrasto, la reale consistenza delle superfici sulle quali fondare il calcolo dei nuovi volumi realizzabili secondo gli indici del P.A.

Restano ferme le percentuali relative alle aree di cessione.

Si fa comunque presente che il Planovolumetrico è stato redatto su base catastale, per cui se si dovessero rendere necessari aggiustamenti e rettifiche di confine, le stesse potranno essere fatte in sede di progettazione esecutiva di comparto stesso.

Tipi Edilizi

I tipi edilizi sono riconducibili alla matrice in linea e a blocco isolato, come riportato sugli elaborati grafici (vedi Tav. A6.1 e A6.2 "Planovolumetrico").

Si tratta di insediamenti alberghieri della tipologia estensiva (H. max. mt. 7,50), come definiti dall'art. 32 delle NTA di PRG. Si prevedono n. 4 strutture alberghiere del tipo suddetto, identificabili nel perimetro dei singoli lotti fondiari e la eventuale fusione del lotto F4 con F5.

Negli elaborati grafici TAV.6.1 e TAV. 6.2 rispettivamente Planimetria Generale e Planovolumetrico sono rappresentate oltre all'organizzazione planimetrica dell'intervento, anche la volumetria e le sezioni generali.

Attualmente si prevedono fabbricati delle caratteristiche estetico-volumetriche in sintonia con le tipologie preesistenti nella zona: case isolate o a schiera con copertura a falda. Tuttavia si precisa che le tipologie riportate sono indicative e potrebbero essere oggetto di variazioni tipologiche e distributive, all'interno dei singoli lotti fondiari, nel rispetto comunque delle volumetrie totali, delle distanze minime tra i fabbricati e dai confini. Andranno comunque preservati l'assetto viario principale, le aree di cessione e le loro destinazioni, i passaggi pubblici e le servitù.

La realizzazione degli interventi potrebbe avvenire per stralci funzionali parziali, anche in tempi diversi, ma sempre in coerenza con il progetto unitario, preservando l'unitarietà dei caratteri architettonici in tutti gli interventi successivi; le progettazioni saranno sempre coordinate tra loro.

Materiali

Il materiale di finitura è l'elemento determinante per avere la percettività del nuovo intervento.

La scelta delle finiture quindi si attesterà sui colori della terra e dell'ambiente locale: gli ossidi, gli ocre e le tinte seppia che, utilizzate per i paramenti esterni, si integreranno naturalmente nel paesaggio, inteso quale forma completa di insieme di naturalità e artificialità.

Partendo dal fatto che l'uso sconsiderato dei materiali, le imitazioni senza arte di alcuni interventi, le false tradizioni, la lettura falsata di alcune situazioni, hanno portato ad un paesaggio urbano ed extraurbano trasformato in un caos visivo; auspicandoci il recupero del paesaggio, per il quale si possano usare termini come "genuino" ed "indigeno", l'intervento propone la realizzazione di edifici che ben si armonizzano con i fabbricati esistenti e ne riprendono la tipologia, le coloriture ed i materiali tipici della zona, quali i laterizi dei paramenti esterni uniti alle porzioni intonacate, la forma tradizionale a schiera e la tipologia a tetto a falda tipica della zona.

Colori

Tutto ciò che vediamo è colore. Il paesaggio è colore, i nostri interventi sono colore.

Questo, solo per accentuare che il colore è una delle componenti determinanti del paesaggio. Con il colore tentiamo di mascherare le cose meno gradevoli, con il colore esaltiamo il nostro lavoro.

I colori che quindi saranno utilizzati riprendono quelli esistenti nei fabbricati adiacenti per meglio armonizzare e comporre il quadro visuale dell'insieme: i colori della terra, gli ocre, i rossi, i bianchi.

AMBIENTE E TERRITORIO

L'area si presenta, ricoperta da piante di medio fusto come ulivi e arbusti di macchia mediterranea. L'intervento edilizio in sé non mette a rischio l'integrità della parte arborea del territorio, tuttavia andrà a sostituire una porzione, oggi a verde, che verrà tolta dall'immagine naturale del luogo.

Per la conservazione e la tutela dell'ambiente naturale il progetto prevede oltre che la conservazione delle piante di ulivo, laddove è possibile, anche e soprattutto, la realizzazione di un polmone verde posto centrale rispetto al lotto urbanizzato, a destinazione pubblica, dotato di piante di medio fusto, al fine della conservazione delle caratteristiche ambientali e naturalistiche del sito.

ALLARGAMENTO DELLA STRADA DI MONTEVECCHIO

Nella presente progettazione, come predetto, sono inclusi anche mq.1581 di terreno per l'allargamento di via Montevecchio, di cui mq. 1170 sono di proprietà Travaglini Domenico e aventi causa e mq. 411 di proprietà Pietrocola Francesco e altri.

Tali terreni, esterni alla perimetrazione di PRG, non sono stati compresi nello standard urbanistico (50% della ST), ma, trattandosi comunque di aree confinati la perimetrazione di comparto e di accesso dalla preesistente via Montevecchio, in ossequio alle previsioni di PRG, non si poteva evitare di includerli nel presente progetto, prevedendone la cessione.

I relativi costi di realizzazione, per modifica ed ampliamento, della strada via Montevecchio, per i mq. 1581 delle proprietà interessate, si sommano a quelli delle urbanizzazioni primarie delle aree pubbliche, cioè a quelli per la realizzazione dei parcheggi, degli accessi, delle aree a verde, delle condotte fognarie, per acque bianche e nere, dell'illuminazione pubblica e dell'impianto idrico per l'adduzione dell'acqua anche negli spazi pubblici (vedi Preventivo Sommario di Spesa allegato al progetto).

Cessione Volontaria delle aree a Strada e Indennità

La cessione di suddette aree per allargamento via Montevecchio, trattandosi di terreni esterni alla perimetrazione di Comparto, dovrà avvenire, ai sensi del T.U. sull'espropriazione per pubblica utilità, DPR 327/2001 e succ.

Il presente progetto propone la cessione volontaria al valore di indennizzo che, calcolato in maniera provvisoria e secondo quanto disposto dell'art. 20 e dall'art.32 del DPR 327/2001, applicando il valore medio agricolo (V.A.M.) secondo il Bollettino Ufficiale "Speciale n. 182/2022" - B.U.R.A. Regione Abruzzo, che indica i valori medi 2021/2022, sarà pari a:

€. 21.400,00 / Ha/10.000 con aumento del 50% per accordo bonario o triplicato nel caso di coltivatore diretto,

Travaglini – coltivatore diretto mq. 1.170 x €. 2,14 / mq x 3 = €. 7.511,40

Pietrocola mq. 441 x €. 2,14 / mq x 2 = €. 1.759,00

TOTALE

€. 9.270,40

Tale importo dell'indennità dovuta si propone che venga compensato eventualmente monetizzando al valore vigente aree interne al comparto e7o scomputandolo dagli oneri concessori dovuti.

INFRASTRUTTURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

In sede di realizzazione del Piano di Attuazione, verranno realizzate le infrastrutture e gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento del comprensorio stesso.

Le infrastrutture previste sono le seguenti:

- 1) Strade pubbliche con allagamento della strada comunale di Montavecchio;
- 2) Parcheggi pubblici;
- 3) Sistemazione a verde e arredo urbano.

1) Strade.

Realizzate da:

- I) strato di fondazione in misto di cava dello spessore di cm. 30;
- II) strato di base in misto stabilizzato dello spessore di cm. 10;
- III) strato di collegamento in conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 12;
- IV) strato di usura in conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 3.

Cordolo per i marciapiedi in calcestruzzo in opera dell'altezza di cm. 22 - 40.

2) Parcheggi.

Verranno realizzati con fondazione stradale in misto granulare stabilizzato dello spessore di cm. 30, sormontato da una pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder) e superiore strato di tappetino di usura.

Le aree saranno opportunamente delimitate da cordoli in conglomerato cementizio, posti in opera dell'altezza di cm. 15 a quota stradale, lato marciapiede che verrà pavimentato con porfido a scaglie posato su idoneo letto di malta cementizia.

3) Sistemazione a verde.

Verrà regolarizzata la superficie dell'area con terreno vegetale di riporto, successivamente si provvederà alla messa a dimora di piante ornamentali da concordare con l'Amministrazione Comunale, come da standard urbanistici. Verranno inoltre realizzati dei camminamenti e delle piazzole pavimentate in porfido a scaglie posate su uno idoneo massetto cementizio. In prossimità delle piazzole, verranno posizionate panchine e altre opere di arredo urbano.

Gli impianti da realizzare sono i seguenti:

- a) impianti di smaltimento acque nere e acque bianche;
- b) impianto di adduzione acqua potabile;
- c) impianto di illuminazione stradale.

a) Rete fognante, acque bianche e nere.

Sono previste due reti separate per le acque bianche meteoriche e per le acque nere.

La rete delle acque nere sarà immessa nella fognatura comunale.

La rete delle acque nere sarà realizzata con tubi in PVC serie UNI 7447 tipo 303/1 posti in opera con sottofondo, rinfiacco e cappa con sabbia.

Sono previsti pozzetti di ispezione e decantazione posti ogni 40 ml. circa e comunque ad ogni innesto e cambio di direzione. Tali pozzetti saranno realizzati in calcestruzzo prefabbricato e saranno dotati di chiusino in ghisa sferoidale delle dimensioni ml. 0,60x0,60. Per la rete delle acque nere i pozzetti saranno dotati di fondo fogna con tubo in PVC o in gres tagliato a 180° e del diametro rapportato al tubo in uscita ed a questo raccordato a collo pieno.

Per lo smaltimento delle acque piovane dalle sedi viarie verranno realizzate delle caditoie di intercettazione longitudinali collegate tra di loro per mezzo di tubo in PVC del diametro di 300 mm. Il tutto verrà convogliato nelle aree verdi per la dispersione delle acque meteoriche, mentre buona parte delle stesse in due vasche di raccolta per il recupero ai fini irrigativi e il riuso negli sciacquoni dei w.c. delle residenze.

Gli edifici saranno dotati di unico allaccio alla fognatura pubblica mediante pozzetto di campionamento posto in adiacenza della proprietà privata; le opere di allaccio comprenderanno anche la posa in opera delle tubazioni di collegamento con il collettore comunale. Detto collegamento sarà realizzato in corrispondenza di pozzetti ispezionabili a quota leggermente superiore a quella di scorrimento del collettore principale e dovrà essere posto a quota tale da sottopassare tutti gli altri servizi. Il tutto sarà ben relazionato e graficizzato con giusti particolari costruttivi, nel progetto esecutivo delle opere pubbliche.

b) Impianto di adduzione acqua potabile.

Verrà realizzata mediante tubazioni in PE-HD, ad uso alimentare, del diametro sufficiente a garantire una uniformità di servizio nelle normali condizioni di esercizio. L'allaccio alla rete idrica comunale verrà concordato con l'Ente fornitore, al quale si chiederanno le caratteristiche idrauliche presunte nel punto di consegna necessarie per permettere il calcolo della rete di distribuzione alle singole unità immobiliari.

c) Illuminazione pubblica.

L'impianto d'alimentazione dei corpi illuminanti sarà derivato direttamente dalla linea luce comunale. Essa sarà opportunamente protetta a monte e regolata da un interruttore crepuscolare.

Il nuovo impianto di illuminazione esterna, secondo quanto disposto dalla L.R. 12/2005, sarà realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico.

L'illuminazione stradale verrà realizzata mediante la posa in opera di armature stradali in acciaio dell'altezza fuori terra di circa 10 metri, a centri alternati con corpo illuminante ai vapori di sodio sistema di ottica tipo cut-off. La potenza delle lampade sarà di circa 150 W con lampade a led, e comunque nota solo dopo il calcolo illuminotecnico. Ancoraggio a terra delle armature stradali con blocco di fondazione delle dimensioni 1.00 x 1.00 x 0.70 m. Il collegamento verrà effettuato alla rete elettrica comunale dopo accordi con l'Ente fornitore del servizio.

Si porrà particolare attenzione al rispetto del valore del rapporto tra l'interdistanza e altezza delle sorgenti luminose che di norma è pari a 3,7.

Verrà, inoltre realizzata una illuminazione diffusa su tutta la zona a verde mediante il posizionamento di apparecchi illuminazione montati su palo dell'altezza fuori terra di 7.00 m., completi di lampada da 100 -150 W a led e di linea di alimentazione fino al punto di derivazione con la linea di alimentazione elettrica principale dell'illuminazione delle strade. Per l'impianto di illuminazione si farà riferimento alle seguenti norme:

- CEI 64-7 Impianti di illuminazione pubblica e similari;
- CEI 11-4 Esecuzione delle linee aeree esterne;
- CEI 11-17 Linee in cavo;
- CEI 64-8 Impianti elettrici utilizzatori;
- CEI 34-21 Apparecchi di illuminazione. Prescrizioni generali;
- CEI 34-33 Apparecchi per illuminazione stradale;
- CEI 17-48 Morsettiere per conduttori in rame;
- CEI 20-33 Giunzioni e terminazioni per cavi di energia;

La linea di alimentazione verrà realizzata con cavo con guaina protettiva e con tensione nominale di 0.6/1 kV entro tubi protettivi in plastica del diametro di 50 mm. La profondità di interrimento sarà non inferiore a 0.50 m. con protezione meccanica superiormente mediante tegolo prefabbricato in calcestruzzo. Le derivazioni verranno realizzate all'interno del palo entro cassette incassate nei pali stessi, poste ad un'altezza compresa tra 0.50 e 1 metro da terra.

Il tutto sarà comunque ben relazionato e graficizzato completo di particolari costruttivi, nel progetto esecutivo delle opere pubbliche.

Tanto si relazione a completa esplicitazione del progetto di lottizzazione in oggetto e si allega alla presente:

Tabella 1 "Particelle catastali rientranti all'interno del progetto di intervento";

Tabella. 2 " Standard da cedere";

Tabella 3 "Tabella Parametri di Progetto".

Vasto li 30.01.2023

Il tecnico
Arch. Anna Di Cesare

Tabella 1 - Particelle catastali rientranti all'interno del progetto d'intervento.

Proprietari	Foglio	Particella	Tot. mq.	mq.del D8	mq. strada
TRAVAGLINI Giuseppe	43	39	2.240	765	215
TRAVAGLINI Domenico	"	41	3.050	3.050	
NATALE Maria Domenica	"	63	2.440	2.440	248
	"	64	1.880	1.880	
	"	4334	340	25	
	"	4576	6.070	6.070	707
PIETROCOLA Francesco	43	65	4.070	4.070	
	"	66	5.610	5.610	411
	"	4200	3.086	3.086	
PIETROCOLA Filippo	43	4055	160	160	
DI BUSSOLO Valerio	43	4341	956	956	
MONTEFERRANTE Cesarina	43	321	420	390	
	"	505	2.620	1.900	
	"	4050	260	260	
RAIMONDI Felice	43	501	400	330	
	"	502	800	800	
MARCELLO Angela	43	601	120	120	
MARCELLO Francesco					
MARCELLO Pietro					
PIETROPAOLO Davide	43	70	1.690	405	
PIETROPAOLO Raffaello					
PITTINO Francesca					
TOTALE complessivo aree interessate dall'intervento			mq.	32.317,00	
a detrarre mq. allargamento via Montevecchio			mq.	1.581,00	1.581,00
a detrarre particella 321 già vincolata per L1			mq.	390,00	
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE D8			mq.	30.346,00	

Tabella 2 – Standard da cedere.

a) STRADE DI COMPARTO strada interna per il parcheggio marciapiedi	mq. "		2.074,00 743,00
SOMMANO STRADE			2.817,00
b) VERDE ATTREZZATO verde pubblico aiuole percorsi pedonali e ciclabili	mq. " "		5190,6 513,60 625,30
SOMMANO VERDE ATTREZZATO			6.329,50
c) PARCHEGGI Parcheggio su via Montevecchio parcheggio interno marciapiedi	mq. " "		3.225,18 1.922,97 647,35
SOMMANO PARCHEGGI			5.795,50
AREA DA MONETIZZARE	mq.		231
COMPLESSIVAMENTE STANDARD	mq.		15.173,00

RIEPILOGO PERCENTUALI

strade	9.3%	mq.	2.817,00
verde attrezzato	21.60%	mq.	6.560,50
parcheggi	19.10%	mq.	5.795,50

Tabella 3 – PARAMETRI DI PROGETTO.

	Proprietari	Superfici	ST_ D8 MQ.	SF_ D8 MQ.	SUN 0,26 mq / mq di ST	Allargamen to Strada di PRG MQ.
F1	TRAVAGLINI Giuseppe TRAVAGLINI Domenico NATALE Maria Domenica	765.00 mq. 3.050.00 mq. 2.440.00 mq. 1.880.00 mq. 25.00 mq. 6.070.00 mq.	13.060 ,00			1.170.00
	Superficie di proprietà	14.230.00 mq.				
	a detrarre superfice per allagamento strada di PRG ST (Superficie Territoriale) Comparto D8	1.170.00 mq. 13.060.00 mq.				
	Superficie a Standard da cedere al Comune 50 % ST SF (Superficie Fondiaria) per Intervento Edilizio 50% ST	6.530.00 mq. .				
					3.395.60	
F2	PIETROCOLA Francesco PIETROCOLA Filippo MARCELLO Angela	4.070.00 mq. 5.610.00 mq. 3.086.00 mq. 160.00 mq. 120.00 mq.	12.635.00			411.00
	Superficie di proprietà	13.046.00 mq.				
	a detrarre superfice per allagamento strada di PRG ST (Superficie Territoriale) Comparto D8	411.00 mq. 12.635.00 mq.				
	Superficie a Standard da cedere al Comune 50 % ST SF (Superficie Fondiaria) per Intervento Edilizio 50% ST	6.317.50 mq.				
					6.317.50	3.285.10

F3	MONTEFERRANTE Cesarina RAIMONDI Felice	390.00 mq. 1.900.00 mq. 260.00 mq. 330.00 mq. 800.00 mq.				
	Superficie di proprietà a detrarre particella 321 vincolata per F1	3.680.00 mq. 390.00 mq.				
	ST (Superficie Territoriale) Comparto D8 Superficie a Standard da cedere al Comune 50 % ST	3.290.00 mq. 1.645.00 mq.	3.290.00			
	SF (Superficie Fondiaria) per Intervento Edilizio 50% ST			1.645.00		
					855.40	
F4	DI BUSSOLO Valerio	956.00 mq. 956.00 mq.				
	Superficie di proprietà					
	ST (Superficie Territoriale) Comparto D8 Superficie a Standard da cedere al Comune 50 % ST	956.00 mq. 478.00 mq.	956.00			
				478.00		
					248.56	
F5	PIETROPAOLO Davide PIETROPAOLO Raffaello PITTINO Francesca	405.00 mq. 405.00 mq.				
	Superficie di proprietà					
	ST (Superficie Territoriale) Comparto D8 Superficie a Standard da cedere al Comune 50 % ST	405.00 mq. 202.50 mq.	405.00			
	SF (Superficie Fondiaria) per Intervento Edilizio 50% ST SUN (Superficie Utile Netta) 0,26 mq / mq di ST			202.50		
					105.30	
TOT			30.346,00	15.173,00	7.889,96	1.581,00