

PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO (ART. 28 DELLA LEGGE N. 1150/42 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI) PER LA ZONA RESIDENZIALE DI
ESPANSIONE "C2" DEL P.R.G. VIGENTE IN VIA S. PIO X.

RELAZIONE

1 - PREMESSA

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.90.

Tale strumento urbanistico generale, parzialmente modificato con la "Variante Brancadoro" approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 557 del 5.6.96, individua in località Marina di Sotto, tra Via San Pio X ed il torrente Acquachiara, un comparto con destinazione a zona residenziale di espansione di tipo C2 (art. 36 delle N.T.A.) dell'estensione di circa mq. 19.680.

In data 24.2.99 prot. n. 8739 e con successive integrazioni e/o sostituzioni presentate in data 22.4.99 prot. n. 17967, in data 7.12.99 prot. n. 55151, in data 29.2.2000 prot. n. 9124 ed in data 7.4.2000 prot. n. 15667, le ditte SIPA Costruzioni S.p.A., Vallorani Cesira, Bollettini Anna Maria, Lucia e Francesco hanno inoltrato richiesta tendente ad ottenere la formale autorizzazione a procedere all'attuazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata per l'area di proprietà, corrispondente ad una porzione (mq. 16.000) della suddetta zona residenziale di espansione C2: tale domanda non è stata accolta principalmente per il contrasto con quanto disposto dall'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, che prescrive l'unitarietà dell'intervento sull'intera zona omogenea come delimitata dalla viabilità e dalle altre zone di P.R.G. .

Il Sindaco ha quindi esercitato la facoltà prevista dall'11° comma dell'art. 28 della legge n. 1150/42, come sostituito per effetto dell'art. 8 della legge n. 765/67, invitando tutti i proprietari delle aree comprese nella sopra citata zona residenziale di espansione di tipo C2 a presentare un progetto di lottizzazione delle aree stesse (vedansi raccomandate A.R. prott. nn. 49568, 49569, 49570, 49571 del 24.11.2000). L'adesione a tale invito non è stata unanime, pertanto il Servizio Pianificazione del Settore Assetto del Territorio è stato incaricato della compilazione d'ufficio del relativo piano di lottizzazione.

2 - DESCRIZIONE DELL' AREA

L'area individuata copre una superficie di mq. 19.679 ed è ubicata a sud-ovest del PEEP Comprensorio "Marina di Sotto". Secondo le previsioni del P.R.G. vigente essa risulta delimitata a sud dal fosso dell' Acquachiara e dalla relativa zona di rispetto, ad ovest da una zona a verde pubblico di quartiere, a nord dalla sede stradale esistente di Via San Pio X e ad est in parte dal perimetro della zona residenziale di espansione C1 corrispondente al PEEP "Marina di Sotto" ed in parte da un'altra zona a verde pubblico di quartiere.

All'interno del comparto come sopra individuato è presente anche un'area ricadente in zona residenziale di completamento B1 secondo il P.R.G. vigente, corrispondente all'area di pertinenza di un edificio esistente di proprietà dei signori Bollettini Anna Maria, Francesco, Lucia e Vallorani Cesira: tale edificio risulta compreso nel Piano Attuativo di Riquilificazione e Salvaguardia del Patrimonio Edilizio Urbano, adottato con delibera consiliare n. 152 del 18.12.2000. L'immobile appena descritto non viene compreso nel piano di lottizzazione.

L'area oggetto d'intervento presenta una doppia leggera pendenza in direzione sud-nord ed ovest-est, con dislivelli compresi rispettivamente tra 2,20 e 4,30 ml. e tra 2,20 e 1,40 ml. .L'intera fascia posta immediatamente a sud della sede di Via S. Pio X risulta leggermente depressa rispetto

alla quota della stessa strada, con un dislivello massimo in corrispondenza dell' angolo nord-est del comparto.

La zona risulta sufficientemente collegata con le altre zone già urbanizzate attraverso Via San Pio X, che congiunge Via Liberazione con Via Togliatti e Viale dello Sport.

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area d'intervento si presenta quale logico completamento di una più ampia zona la cui urbanizzazione si è sviluppata nell'ultimo ventennio.

La consistenza dell'area, la presenza di edifici ed elementi naturali sul suo contorno e la posizione delle infrastrutture hanno orientato la progettazione verso la formazione di una strada di lottizzazione della larghezza costante di 10 ml., che interseca Via San Pio X nell'angolo nord-ovest del comparto e, seguendo il confine ovest fino al punto di massima quota altimetrica, curva verso est fino a sboccare nel parcheggio denominato P4: questa soluzione consente di ottenere una accessibilità ottimale sia dei lotti edificabili, che delle aree a servizi, senza che queste ultime risultino particolarmente frazionate. Inoltre la strada di lottizzazione si adegua all'andamento naturale del terreno per evitare la fondazione di notevoli sterri o riporti.

Lungo i confini est e sud della zona residenziale di completamento B 1 corrispondente all'area di pertinenza dell'edificio esistente è stata ricavata un'area di superficie pari a mq. 418, denominata "VP1" e destinata a verde privato, la quale risulta inedificabile e stralciata dalla superficie territoriale d'intervento per la verifica dei parametri urbanistici.

La tipologia edilizia, la consistenza e la conformazione dei lotti edificabili e delle aree a servizi sono state adottate in base ai parametri fissati dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per la zona residenziale di espansione C2 (dotazione di aree per servizi di 27 mq./abitante di cui all'art. 34, indici di fabbricabilità, altezze e distacchi di cui all'art. 36).

Il grado di approfondimento progettuale è stato portato fino alla disposizione planivolumetrica degli edifici previsti, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 41-quinquies, 6° comma, della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni per le zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile.

4 - STRADE E PARCHEGGI

La pavimentazione della strada e dei parcheggi avrà le seguenti caratteristiche minime:

- strato di fondazione: tout venant di spessore minimo cm 30;
- strato di appoggio: stabilizzato di spessore minimo cm 10;
- strato di base: bynder di spessore minimo cm 7;
- strato di usura: tappetino di spessore minimo cm 3;

I marciapiedi, della larghezza di m 1,50, saranno realizzati su entrambi i lati della strada con cordoli perimetrali e zanelle di scorrimento delle acque meteoriche. Essi saranno pavimentati con masselli autobloccanti a norma UNI 9065 cod. Pavitalia 074P, spessore cm 6,0, con trattamento superficiale al quarzo e pendenza trasversale massima dell'1,5% In corrispondenza degli accessi, sia pedonali che carrabili, ai lotti ed ai parcheggi il marciapiede non sarà interrotto, ma sarà eseguito ribassato fino a quota 2,5 cm dal piano stradale, in allineamento e senza soluzione di continuità.

Agli incroci i marciapiedi saranno ribassati e presenteranno una piattaforma piana delle dimensioni previste dalla legge, rialzata di cm 2,5 dal piano stradale, per favorire il percorso di eventuali portatori di handicap. Gli angoli dei marciapiedi in corrispondenza di ogni variazione di direzione, sia interni che esterni, saranno raccordati con idonei pezzi speciali curvilinei con raggio di curvatura di almeno 1 metro.

I parcheggi saranno distribuiti lungo la strada di lottizzazione ed ubicati in modo da poter essere utilizzati agevolmente non solo dai visitatori delle residenze, ma soprattutto dai fruitori esterni degli spazi pubblici, sia interni che adiacenti al comparto d'intervento.

5 - RETE FOGNANTE

Saranno realizzate due linee distinte per le acque bianche e per le acque nere, entrambe con recapito al collettore esistente in Via San Pio X; la pendenza minima dei tubi sarà dell' 1% e quella massima del 10%.

La rete per acque nere interna ai lotti confluirà in una fossa settica di tipo e dimensioni idonee e da questa sarà allacciata alla linea pubblica.

La raccolta delle acque meteoriche sarà realizzata separatamente anche all'interno dei lotti e sarà convogliata alla linea pubblica senza passare per la fossa settica. Sarà realizzata una coppia di caditoie (una per ogni lato della strada) ogni 30-40 metri; le caditoie avranno dimensioni interne 40 X 40 cm e saranno dotate di sifone inodore e griglia in ghisa sferoidale tipo Pont-A-Mousson.

I pozzetti di deviazione, confluenza ed ispezione saranno realizzati in calcestruzzo armato con pareti dello spessore minimo di cm 20, soletta di copertura in cls armato, atta a sopportare traffico pesante e veloce, chiusino con passo d'uomo minimo di cm 60 in ghisa sferoidale classe D 400 con guarnizione antirumore e chiave di chiusura; essi saranno realizzati in corrispondenza di ogni curva o allaccio e per le tratte rettilinee con intervallo massimo di m 50.

Le tubazioni saranno in PVC UNI 303/1 dotato di marchio IIP e saranno sottoposte a collaudo ad installazione ultimata.

6 - RETE IDRICA

La rete idrica sarà realizzata con tubi in PEAD PN16 dotati di marchio di qualità, con sezioni idonee risultanti dal dimensionamento della rete che sarà effettuato dal competente Consorzio Idrico del Piceno; essi saranno sottoposti a collaudo ad installazione ultimata.

In corrispondenza di tutte le derivazioni saranno realizzati pozzetti di ispezione, sfiato, scarico, dotati di saracinesca in ghisa, dello stesso tipo di quelli delle fognature e dotati dello stesso tipo di chiusini, ma con la scritta "Acquedotto".

7 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'impianto di pubblica illuminazione sarà eseguito con lampade al sodio ad alta pressione montate su armatura stradale tipo " AEC-DUE 1 X 100W SAP " o simili, sorretti da pali in acciaio zincato trafilato tipo "Prenestina" di altezza pari a m 10. L'impianto dovrà comunque garantire un illuminamento minimo di 15 lux.

Le linee dell'impianto saranno poste sottomarciapiede e dotate di doppio tubo posato in bauletto di calcestruzzo.

I pozzetti di derivazione saranno delle dimensioni di cm 40 X 40 X 40 dotati di chiusino in ghisa sferoidale carrabile classe D 400.

8 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Il verde pubblico sarà attrezzato in modo tale che possa rispondere in modo completo alle varie categorie di fruitori. Gli spazi per il gioco saranno localizzati e attrezzati secondo le esigenze derivanti dalle diverse età dei potenziali fruitori con zone erbose, vasche per la sabbia, scivoli,

scaie, incastellature ed integrati da spazi ombreggiati di sosta attrezzati con panchine. Tutti gli arredi ed i giuochi saranno di tipo omologato a norma DIN e marchio GVT.

In tali aree saranno installati giuochi in legno in ragione di uno per ogni 200 mq. E comunque un'altalena biposto, uno scivolo basso ed uno alto, un bilanciere, 5 giuochi a molla e due giostrine con divanetto.

12 - DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale	mq.	19.679	
Indice territoriale			max. mc/ha 17.000
Volume progettato			mc. 32.740
Abitanti			n. 327
Superficie fondiaria	mq.	8.185	
Aree viabilità e cabina ENEL	mq.	2.221	
Aree verde pubblico	mq.	6.365	
Aree parcheggi	mq.	2.490	
Area verde privato	mq.	418	