

Comune di Sansepolcro

Provincia di Arezzo

PROGETTISTI PER RISPETTIVE COMPETENZE

Architetto Pier Luigi Cestelli

Geometra Sergio Pecorari

52037 SANSEPOLCRO (AR) Via N. Aggiunti n.12

TEL. 0575 735192



PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
NELLA ZONA C3.2 DEL TREBBIO
ai sensi degli articoli 65, 67, 68 e 69 della L.R. 01/05.

PROPRIETA': GRAL IMMOBILIARE s.r.l., F.LLI Senesi S.r.l. ed Eredi Ovidi

TAVOLA
B.2

OGGETTO: Relazione Tecnico Illustrativa OO. di UU.

DATA
11/09

AGGIORNAMENTI:
01/13

INDICE:

- 1 – PREMESSA
- 2 – STRADE, PARCHEGGI e VERDE PUBBLICO
 - 2.1 – Viabilità della Lottizzazione
 - 2.2 – Parcheggi
 - 2.3 – Verde pubblico
- 3 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 4 – FOGNATURE DI SCARICO e RETE IDRICA
 - 4.1 – Fognature di scarico acque chiare e scure
 - 4.2 – Rete idrica
- 5 – RETE DISTRIBUZIONE GAS METANO
- 6 – RETE DI DISTRIBUZIONE DELLA CORRENTE ELETRICA e LINEA FONIA DATI
 - 6.1 – Rete di distribuzione della corrente elettrica
 - 6.2 – Rete di distribuzione fonia e dati
- 7 – OPERE INERENTI L'ACCESSIBILITA' DELLE AREE PUBBLICHE
- 8 – COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - 8.1 Determinazione dei costi per le opere di urbanizzazione
 - 8.2 Ripartizione costi opere di urbanizzazione

1. PREMESSA

Le opere di urbanizzazione previste da questo Piano di Lottizzazione comprendono le seguenti infrastrutture:

- Viabilità di accesso alla Lottizzazione.
- Parcheggi di pertinenza alla Lottizzazione.
- Verde pubblico pertinenti alla Lottizzazione.
- Illuminazione pubblica delle nuove aree pubbliche.
- Fognature di scarico acque scure per i singoli lotti edificabili.
- Fognature per lo smaltimento delle acque chiare delle nuove aree pubbliche e singoli lotti.
- Rete idrica per i singoli lotti edificabili.
- Rete distribuzione gas metano.
- Rete distribuzione energia elettrica.
- Rete distribuzione telefonia e dati.

In questa fase si è deciso di procedere alla adozione del Piano di Lottizzazione con inserito i progetti per le opere di urbanizzazione sviluppati a livello preliminare, posticipando alla fase successiva l'approvazione dei progetti esecutivi.

I progetti preliminari sono stati redatti con il parere degli enti erogatori dei servizi (ENEL, TELECOM, COINGAS), con i quali sono state accordate le soluzioni tecnico progettuali.

Si è provveduto a recepire il parere dell'ente NUOVE ACQUE come per gli altri, ma al momento è stata prevista la progettazione di una rete di adduzione e fornitura completamente privata.

In sede di progettazione esecutiva andrà rinnovato il parere dei vari enti.

2. STRADE, PARCHEGGI e VERDE PUBBLICO

2.1 – Viabilità della lottizzazione.

Nel Piano di Lottizzazione si prevede la realizzazione di quattro porzioni di strada interni alla lottizzazione per rendere accessibili i lotti.

Tre tratti avranno accesso dalla strada principale di collegamento tra la frazione e il comune, mentre un quarto avrà accesso da via.....

La nuova viabilità resta di proprietà condominiale privata, solo un primo breve tratto passerà all'amministrazione pubblica.

Le quote di imposta della strada e dei parcheggi sono determinate dalle attuali quote della viabilità esistente.

2.2 – Parcheggi

I parcheggi previsti sono sufficienti a garantire quanto richiesto dagli standards di P. di L. come visibile dalla Tavola A.9.

Le opere inerenti parcheggi e strade da cedere all'amministrazione pubblica sono meglio definiti nei progetti definitivi del pacchetto stradale.

2.3 – Verde pubblico

Il verde pubblico interno alla lottizzazione è stato suddiviso in più zone in modo da soddisfare l'intero comparto.

La superficie complessiva soddisfa gli standards di legge previsti e visibili nella Tavola A.9.

Le quote di imposta di queste zone saranno completate da un eventuale riporto proveniente delle zone di scavo destinate a strade e parcheggi, interni alla lottizzazione, con livellamento dello strato superficiale e seguente inerbimento.

Le stesse aree comprendono una barriera verde, composta da una nuova piantumazione, nel lato E45, per la diminuzione dell'impatto acustico che determina la presente strada di grande comunicazione.

Le essenze arbustive su tutte le aree verdi sono già state determinate, ma verranno riviste in fase di progettazione esecutiva con l'ufficio competente, per individuarne eventuali tipi più idonei.

In aderenza a queste aree è previsto una pista ciclabile completa di pubblica illuminazione che fornirà una nuova circolazione al comparto e di facile ampliamento secondo quanto previsto dagli

elaborati del Piano Strutturale. La pista sarà completata con opportuna segnaletica.

3. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete per la pubblica illuminazione risponderà ai criteri di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso notturno.

Si provvederà a realizzare un impianto con terminali formati da palo in acciaio e armatura stradale con corpo in materiale plastico a sfera, deflettore interno per orientare la luce a terra e lampada da 70w. Tutto l'impianto sarà conforme alle vigenti norme CEI. Tutto il progetto è riportato nella tavola A.10.g. Mentre le specifiche di efficienza dello stesso è stato verificato con il calcolo dei lux a terra depositato presso l'ufficio tecnico del Comune il 28/06/08.

4. FOGNATURE DI SCARICO e RETE IDRICA

4.1 – Fognature di scarico acque chiare e scure

La nuova rete fognaria prevede la realizzazione di due reti separate.

La prima per lo smaltimento delle acque scure provenienti dai nuovi fabbricati in progetto.

La seconda per lo smaltimento acque chiare provenienti dai lotti e smaltimento acque piovane su nuove aree non permeabili.

Tutte le opere relative alle fognature smaltimento acque scure sono riportate nella Tavola A.10.d, mentre le opere per le fognature smaltimento acque chiare sono riportate nella Tavola A.10.c. Questi progetti sono stati redatti rispettando le indicazioni fornite in materia dall'ente gestore Nuove Acque.

4.2 – Rete Idrica

La frazione Trebbio non è prevista di rete idrica per le abitazioni. Ogni nucleo familiare ha previsto la propria alimentazione idrica, realizzando pozzi privati.

Per la lottizzazione si è provveduto a ottenere lo studio di fattibilità per dotare la Frazione Trebbio di una rete idrica sviluppato dall'ente NUOVE ACQUE. Dopo l'esame di questo documento, in accordo con la pubblica amministrazione, data l'impossibilità di attuare le proposte previste dall'ente gestore si è previsto un'ulteriore soluzione.

Si prevede la creazione di un pozzo che alimenterà l'impianto idrico tutto posto in aree private.

Tutte le opere relative alla rete idrica sono riportate nella Tavola A.10.e.

5. RETE DISTRIBUZIONE GAS METANO

La rete di distribuzione gas metano è stata progettata in questa fase secondo le specifiche forniteci dal ente gestore COING.A.S. e ha ottenuto il parere verbale favorevole. Tutte le opere previste per questa rete sono dettagliatamente riportate nella Tavola A.10.i.

Nella fase di progettazione esecutiva si provvederà a fornire all'amministrazione il parere scritto dell'ente.

6. RETE DI DISTRIBUZIONE DELLA CORRENTE ELETTRICA e LINEA FONIA DATI

6.1 – Rete di distribuzione della corrente elettrica

La rete per la fornitura della corrente elettrica verrà alimentata dalla rete esistente presente in zona e verrà ripartita nei nuovi tratti da un armadietto stradale posto all'interno della lottizzazione posto in area pubblica. Tutti le opere relative alla rete sono rappresentate nella Tav. A.10.f

6.2 – Rete di distribuzione telefonia e dati

La rete per la telefonia dati è stata progettata secondo le specifiche fornite dall'ente gestore Telecom che prevedono l'abbattimento del tratto di linea aerea sui terreni interessati dalla lottizzazione e la seguente integrazione nel nuovo impianto. Tutte le opere relative a questa rete e i dettagli di realizzazione sono riportati nella Tavola A.10.h.

7. OPERE INERENTI L'ACCESSIBILITA' DELLE AREE PUBBLICHE

Già in questa fase si sono adottati alcuni accorgimenti per l'accessibilità delle di aree pubbliche interne alla lottizzazione da persone con disabilità, anche temporanea. I particolari e gli accorgimenti sono stati riportati nella Tavola A.11.

8. COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

8.1 – Determinazione dei costi per le opere di urbanizzazione

In allegato al progetto preliminare presentato è stata realizzato un computo metrico delle opere di urbanizzazione.

Nella tabella seguente sono riportati i costi delle opere di urbanizzazione divise per categoria.

Descrizione	Costi
1. Opere stradali	€ 80.202,30
2. Pubblica Illuminazione	€ 8.001,97
3. Fognature Acque Chiare	€ 40.740,76
4. Fognature Acque Scure	€ 40.831,56
5. Rete Idrica	€ 34.190,08
6. Rete Distribuzione Gas Metano	€ 20.444,56
7. Rete Distribuzione Corrente Elettrica	€ 8.875,14
8. Rete Distribuzione Telefonia e Dati	€ 8.931,43
Importo Lavori	€ 242.217,80

8.2 – Ripartizione costi opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione della lottizzazione saranno realizzate in accordo fra i proprietari firmatari del piano, interessati direttamente o no dalle opere sui propri terreni. La ripartizione dei costi delle opere , quantificati dal computo allegato al progetto esecutivo, dovrà essere fatta come stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione.