



FIMA

Architecture Design Engineering

FIMA Engineering s.r.l.
 P.zza Rosselli 11 60027 Osimo (AN) Italia
 T +39 071 7230585 F +39 071 7230182
 www.fimastudio.it info@fimaengineering.it
 C.F./P.Iva 02046150427

Sistema di gestione qualità conforme UNI EN ISO
 9001:2008 Certificato N.199954/09S

Progettista e Direttore Tecnico:

Arch. FILIBERTO ANDREOLI

Commitente:

Giuseppe Benigni

Oggetto:

Piano di lottizzazione residenziale Abbazia
 Via Giovanni Paolo II
 Località Abbazia
 Comune di OSIMO

Nome file:

2016_06_RELTEC

Progetto:

DEFINITIVO

Disegnato da:

RD

Verificato da:

FA

Data:

05.2019

Scala:

Oggetto:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Tavola n.°

Spazio riservato agli Enti

Rev.	Del	Dis.	Visto

COMUNE DI OSIMO

Provincia di Ancona

OGGETTO: Piano di lottizzazione residenziale in zona di espansione C2-2

“Contesti a valenza ambientale”

Località Abbadia – Proprietà: Giuseppe Benigni

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il piano di lottizzazione residenziale in oggetto ricade all'interno della zona “C2-2 contesti a valenza ambientale” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo (art. 43.02 delle N.T.A.), in località Abbadia; l'area di intervento sviluppa una superficie territoriale di mq. 9.805 ed è censita al C.T. del Comune di Osimo al Foglio n° 61 mappali 343 (parte), 348 (parte), 417 (parte), 419 (parte).

La zona ha andamento morfologico collinare e gli insediamenti preesistenti limitrofi sono riconducibili ad edificazioni residenziali di tipo sparso o a schiera, anche di recente edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq. 9805,00
Volumetria di Progetto	mc. 2941,50
Dotazione Standard minimi:	
mc. 2941,50 x 21/120 =	mq. 514,76
Dotazione Standard di progetto	mq. 641,00
Area di sedime strada di lottizzazione	mq. 684,00
Superficie dei lotti	mq. 8262,00

Con i lotti così suddivisi:

n. lotto	Sup. lotto [mq]	Sup.coperta [mq]	Volume [mc]	H max [mt]
Lotto 1	1.972	591.60	595.50	9.00
Lotto 2	1.552	465.60	540.00	9.00
Lotto 3	1.300	390.00	425.00	9.00
Lotto 4	1.187	356.10	425.00	9.00
Lotto 5	1.113	333.90	425.00	9.00
Lotto 6	1.138	341.40	531.00	9.00
TOTALE	8.862	2.478.60	2941.50	-

INDICAZIONI GENERALI DI PROGETTO

Il programma generale del piano di lottizzazione prevede la costituzione di un impianto insediativo ordinato su quattro coppie di lotti, serviti da una nuova viabilità parallela a Via Giovanni Paolo II, e la definizione delle volumetrie di ogni singolo lotto di cui al precedente paragrafo.

La distribuzione delle aree di sosta pubbliche avviene lungo la suddetta strada (prevista a senso unico) e consente una buona accessibilità veicolare e pedonale ai singoli lotti, evitando la formazione di concentrazioni di flussi o altre criticità.

L'articolazione della lottizzazione, sia per ciò che concerne gli edifici di progetto che le relative sistemazioni esterne, non interferisce ma anzi asseconda l'andamento naturale del terreno.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Il progetto generale prevede costruzioni distinte collocate al di sopra del piano naturale del terreno e costituite da una parte basamentale non visibile (destinata ai garage privati a servizio della residenza e contenuta nell'interrato ricavato dalla modellazione e sistemazione degli spazi aperti) ed una parte edificata in emersione con altezza di mt. 7,50.

Il progetto planivolumetrico descritto negli elaborati è da intendersi come proposta operativa e, dunque, come dato indicativo generale dei parametri di fattibilità degli edifici (allineamenti principali, distacchi dai margini del comparto e dei lotti, morfologia ed articolazione generale).

VIABILITA'

La nuova viabilità di lottizzazione destinata a servire l'insediamento residenziale affianca il sistema viario esistente, assicurando ai nuovi residenti un accesso diretto ed agevole senza interferire la viabilità esistente. La sede stradale è pari a mt. 6,50, inclusivi di banchina, ed a senso unico di marcia.

ELEMENTI GENERALI DI PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

Pur se gli edifici da realizzare saranno oggetto di specifica ed autonoma richiesta di autorizzazione edilizia nel rispetto degli standard indicati negli elaborati di progetto, saranno in ogni modo riconoscibili elementi compositivi e di finitura comuni affinché il complesso riporti carattere di unità ed omogeneità anche se all'interno di un sistema possibile di articolazioni, geometrie e colori.

In linea generale si indicano per punti gli elementi più significativi degli edifici come descritto anche sulle NTA del piano attuativo:

- le finiture delle murature esterne potranno essere realizzate in intonachino colorato con differenti gradi di texture, pietre naturali a spacco o levigate, mattoni faccia vista, legno, pareti inerbite ("muro verde");
- I manti di copertura saranno realizzati a falda. È ammessa la realizzazione di copertura completamente piana su di un lotto in cui la verifica del protocollo ITACA Marche porti ad un punteggio pari a "2" dove con una motivazione architettonica, energetica, di sostenibilità e di orientamento si reputi la copertura piana una ottima soluzione. È ammessa inoltre la possibilità di creare un "Tetto verde" con giardino pensile di tipo estensivo. Il disegno complessivo del sistema di coperture dovrà avere un criterio organizzativo comune pur se non unitario nella finitura o, in alternativa, con parti di pavimentazione in legno, pietra e/o monocottura.
- le tipologie d'infissi compatibili saranno considerate quelle in legno o alluminio o acciaio con possibili schermature fisse o mobili in legno, acciaio, alluminio;
Sono inoltre ammessi infissi senza telaio a vista – denominati a "tutto vetro".

- I materiali ammessi per le pavimentazioni esterne delle superfici di proprietà saranno pietra naturale o monocottura, pavimentazioni in cls autobloccanti inerbite, legno in tavolato o miscele di inerti stabilizzate.

CRITERI DI PROGETTAZIONE

La disposizione degli edifici accompagna l'andamento della strada, assecondando l'orografia ed assicurando sempre una buona prospettiva in direzione della valle e dell'agglomerato storico di Castelfidardo.

Gli spazi pubblici destinati a parcheggi e le aree verdi sono previsti in zona baricentrica rispetto al complesso dell'edificato; la tipologia più indicata alle caratteristiche del sito appare essere la casa unifamiliare.

CARATTERISTICHE COMUNI DEGLI EDIFICI

I fabbricati da realizzare saranno oggetto di permesso di costruire autonomo nel rispetto degli standard indicati nelle tavole di progetto.

SBANCAMENTI E RILEVATI

Si provvederà alla profilatura delle sedi stradali con adeguato sbancamento e rilevati ed alla successiva modellazione del cassonetto stradale.

MASSICCIATE STRADALI

La massicciata stradale sarà costituita da uno strato di fondazione di rilevato con tout vanant dello spessore di cm. 30 del tipo 0-90 ed uno strato di fondazione stradale misto granulometrico dello spessore di cm. 20 del tipo 0-25.

Le caratteristiche dei materiali e della compattazione sono conformi al prezzario e capitolato Anas di riferimento.

CONGLOMERATO BITUMINOSO E TAPPETO

Lo spessore del conglomerato bituminoso sarà di cm. 7 mentre il tappeto (strati di usura) sarà di cm. 3. Le caratteristiche dei materiali e della posa sono conformi al prezzario e capitolato Anas di riferimento.

CORDOLI STRADALI

Sono previsti in cemento vibrato eseguito con elementi prefabbricati fuori opera, con spigoli arrotondati, posti su specifica fondazione in calcestruzzo.

ACQUE STRADALI

Il progetto prevede una rete distinta per acque bianche e nere.

Le acque stradali saranno convogliate dalle cunette alle caditoie stradali e quindi allacciate alla fognatura posta al centro della strada e da questa immessa nella condotta esistente lungo Via Giovanni Paolo II.

Le caditoie ed i chiusini dei pozzetti saranno realizzati in ghisa.

ACQUE NERE

Le acque nere prodotte dai futuri insediamenti verranno convogliate in apposita rete fognaria e da questa allacciate al collettore della rete pubblica esistente posizionato in via Giovanni Paolo II. Le tubazioni sono previste in PVC SN8 con caratteristiche e spessori conformi alle norme UNI 7447/75, 7448/75 per traffico pesante, con marchio di conformità. Il piano di posa, il rinfianco ed il ricoprimento delle tubazioni è previsto con sabbia dello spessore minimo di cm. 15 + 1/10 del diametro delle tubazioni (caratteristiche BUR n. 14/98 art. 1802.007)

CHIUSINI E CADITOIE

Verranno installati in ghisa sferoidale con le caratteristiche indicate dalle norme UNI 4544 e UNI EN124.

RETE IDRICA

È previsto l'allaccio alla rete idrica comunale. Le tubazioni sono previste in PE De110 PN 25 A.D., marchi I.I.P. per condotte interrate di acqua potabile, norme UNI 7611-76 e 29002 e certificato S.Q.P., rispondenti alle norme igienico-sanitarie del Ministro della Sanità. Il collaudo è previsto in base al D.M. 21.11.1984.

Il piano di posa, il rinfianco ed il ricoprimento è previsto in sabbia e verrà posto in opera un nastro segnalatore con scritta "Attenzione tubo acqua" posto ad una profondità di 40-50 cm. dal piano stradale.

RETE METANO

La rete metano verrà realizzata con tubazioni in acciaio con estremità lisce da saldare in testa, rivestite esternamente in PE nero. Tubi secondo Norma UNI 8863 e DM 24.11.1984 del Ministero degli Interni (rivestimento secondo norme DIN 30670 e SNAM C.9.4.0.1. complete di certificati di provenienza).

Sono previste:

Saldature fuori terra o in buca, dei tubi in acciaio della specie 4[^], 5[^], 6[^] e 7[^], collaudo idraulico o ad aria secondo quanto previsto dal D.M. 24.11.1984; eliminazione delle sbavature del rivestimento e spalmatura dei giunti stessi con nastro di tessilvetro impregnato di catrame o fasce anticorrosive a base di bitume o gomma da applicarsi a freddo o a caldo; compresa la fornitura e posa di curve, cavallotti, derivazioni, pezzi speciali, riduzioni, TEE, fondelli, sia eseguiti direttamente con tubo che realizzati mediante pezzi speciali di fabbrica, questi compresi, posa delle flange sia sulle condotte che sui pezzi speciali di derivazione, successivo rivestimento isolante eseguito come per i giunti saldati e per le parti scalfite.

RETE ELETTRICA

La linea elettrica verrà interrata con rinfiacco in cls su tubazioni in polietilene PE doppio strato corrugato esternamente e liscio internamente, di vario diametro, con sigillatura e posa del tirofile di ferro zincato diametro minimo mm. 3. Le posizioni dei pozzetti verranno concordate con l'ASTEA.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Punti luce completi di pali in acciaio zincato sp. 4 mm. e corpo illuminante, blocco di fondazione in calcestruzzo dosato a q.li 2,00 di cemento tipo 325 delle dimensioni di cm. 80x80x90, scavo per la formazione della buca, fornitura e posa in opera del pozzetto in c.a.v. da cm. 40x40x40, fornitura e posa in opera della guaina catramata anticorrosione per il collegamento del pozzetto sia al palo che al conduits su strada.

Compresa la fornitura e la posa in opera di tutti i collegamenti, bulloni, morsettiere e le linee di alimentazione partendo dal quadro elettrico generale nonché gli accessori necessari per dare il punto luce perfettamente funzionante e realizzato ne rispetto delle norme vigenti.

IMPIANTO TELEFONICO

La realizzazione dell'impianto è previsto secondo le direttive TELECOM e secondo le schede tecniche predisposte. I tracciati delle infrastrutture e dei manufatti sotterranei verranno predisposti per gli allacciamenti di telecomunicazione.

Le canalizzazioni verranno realizzate con tubi corrugati su letto e rinfianco con sabbia (spessore cm. 40.) I pozzetti prefabbricati in cls saranno installati nelle posizioni indicate dalla TELECOM.

La società telefonica installerà direttamente gli armadietti di distribuzione.

SISTEMAZIONE SPAZI PUBBLICI

Gli spazi pubblici destinati a verde sono stati previsti nelle zone che fanno da filtro tra l'area destinata alle residenze private e via Giovanni Paolo II.

Gli spazi destinati a parcheggi saranno resi permeabili mediante l'inserimento di pavimentazione a masselli autobloccanti in cls in parte forati ed in parte chiusi.

Osimo, 24.05.2019

Il progettista

Arch. Filiberto Andreoli

(direttore tecnico FIMA Engineering srl)