

PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO  
(art. 28 L.17.08.42 n° 1150 e succ. mod.)  
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2  
A COMPLETAMENTO PEEP SALARIA

*RELAZIONE*

1. *DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE*

Il comune di S. Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al PRG, approvato definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. n° 8369 del 27-11-90, parzialmente modificata con la "Variante Brancadoro" approvata con Delibera della Giunta Provinciale n° 557 del 5-6-96.

L'Amministrazione comunale attua il dispositivo previsto dall'art. 51 della Legge 28-10-1971 n. 861 per l'individuazione dell'area da assoggettare a PEEP in località Salaria/Salita al Monte, in quanto il PRG del 6-6-1974 approvato con DPR n. 2326 non prevedeva zone PEEP all'infuori delle zone Marina di Sotto e Ragnola.

Con Delibera del Consiglio Comunale n° 335 del 2-8-1982 viene approvato definitivamente il Piano di Zona 167 Comprensorio Salaria.

Successivamente con la Variante Generale al PRG adottata con delibera consiliare n. del 22-11-85 tale comprensorio viene ampliato nella parte nord-ovest in un'area formatasi dall'arretramento della strada di scorrimento (variante alla S.S.16).

L'area di cui sopra, di limitata estensione (circa 5220 mq), è perimetrata e ricompresa dal PRG vigente nello stesso comparto in cui è stato nel frattempo attuato il PEEP Salaria, con parametri urbanistici indicati dall'articolo 36 delle N.T.A., i quali prevedono tra l'altro un indice fondiario di 4 mc/mq.

Nella fase di approvazione del PEEP Salaria era in adozione la Variante al PRG (Del. N. 176 del 1-3-82) che prevedeva tra l'altro la stessa perimetrazione del comparto PEEP in seguito ricompreso nel PRG vigente.

A distanza di tempo (circa 13 anni) dal suo inserimento e a 21 anni dall'approvazione del PEEP Salaria, l'area è rimasta inedita. Tale fatto ha comportato una situazione ambientale di abbandono e di degrado in un margine visibile dell'insediamento PEEP Salaria, il quale è già definito e attuato in tutte le sue componenti, presentandosi a tutti gli effetti come tessuto urbano consolidato della città, inoltre l'area in oggetto, sia per le dimensioni minime sia per la continuità, sia per la morfologia, è senz'altro da considerare come un assieme omogeneo con l'area PEEP.

Da quanto sopra emerso si interviene come già fatto per il PEEP Marina di Sotto, con un Piano Particolareggiato a completamento del comparto PEEP Salaria, realizzando una progettazione edilizia in continuità dell'esistente tenendo conto delle peculiarità tipologiche edilizie e volumetriche del PEEP Salaria già attuato; in questo modo si dà la possibilità di intervenire agli aventi titolo tramite un piano di lottizzazione d'ufficio a completare l'attuazione dell'intero

comparto, subordinando il tutto al convenzionamento ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Il piano in oggetto individua, come area d'intervento, l'ambito perimetrato dal PRG vigente come zona residenziale di espansione "C2" a completamento del PEEP Salaria.

Gli interventi previsti riguardano sia la realizzazione di tre edifici residenziali ad integrazione del tessuto edilizio già realizzato, sia opere di sistemazione di spazi pubblici.

## **2. INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE E CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE-IDROLOGICHE**

Dal punto di vista geologico il sito in esame è ubicato su un'area sub-pianeggiante la cui genesi è riferibile a fenomeni di terrazzamento fluviale ad opera del fiume Tronto durante il Pleistocene superiore. I depositi fluviali terrazzati, ricoprono un substrato costituito da una successione marina depostasi nel Bacino periadriatico durante la parte alta del Pleistocene inferiore. Tale successione è costituita prevalentemente da depositi siltoso-peltici ed è chiusa da un tetto di sabbie e conglomerati. Successivamente movimenti tettonici sollevano la successione marina che assume un caratteristico assetto monoclinale con una blanda inclinazione degli strati verso NE. L'emersione, conseguente al sollevamento, pone i sedimenti marini sotto l'azione erosiva subaerea; questa modella il paesaggio articolandolo in valli e rilievi fino a dar vita all'attuale assetto morfologico che è spesso condizionato dalla litologia e dall'assetto strutturale. L'area in esame insiste su un'unità geomorfologica ben definita rappresentata dai depositi terrazzati del Fiume Tronto (III Ordine) che in relazione alla loro genesi, sono caratterizzati da una morfologia sub-pianeggiante. Ciò indica necessariamente l'assenza di dissesti sia potenziale sia in atto. Inoltre, indagini visive sui fabbricati limitrofi non hanno evidenziato la presenza di lesioni significative sulle strutture. L'assenza di corsi d'acqua nella zona esaminata e la morfologia sub-pianeggiante inibiscono l'azione di fenomeni erosivi indotte dalle acque superficiali sia incanalate che non. Pertanto l'area da considerarsi stabile da tutti i punti di vista.

### 3. STANDARD URBANISTICI

La capacità insediativa del complesso residenziale è dimensionata tenendo conto di quanto previsto dal comma dell'articolo 18 della Legge Urbanistica Regionale n. 34/92, la quale attribuisce, per le aree dove è prevista la nuova edificazione, ad ogni abitante da insediare mc 120 di volume edificabile.

Nel presente progetto tale quota è stata diminuita in considerazione di una valutazione più puntuale e trattandosi di unità abitative di tipo economico e popolare. Pertanto la previsione di 30 abitanti derivante dall'utilizzo dello standard di cui sopra, viene elevata a 48 con conseguente aumento della superficie destinata ad attrezzature pubbliche:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| SUPERFICIE D'INTERVENTO    | = 5116 mq     |
| SUPERFICIE FONDIARIA       | = 3295 mq     |
| INDICE FONDIARIO           | = 1.1 mc/mq   |
| INDICE TERRITORIALE        | = 0.708 mc/mq |
| VOLUME MASSIMO EDIFICABILE | = 3624.5 mc   |

La disponibilità di aree pubbliche sono così suddivise:

- area destinata alla viabilità di progetto nel PRG vigente => 166 mq (non conteggiata nello standard);
- area destinata a parcheggio => 600 mq ;
- area destinata a verde attrezzato => 1055 mq.

Dimensionamento standards:

- secondo la Legge Urbanistica Regionale 34/92  
 $3624.5 \text{ mc} : 120 \text{ mc/ab.} = 30.2$  appross. 31 abitanti  
 $31 \text{ ab.} \times (18+3) \text{ mq/ab.} = 744 \text{ mq}$
- secondo il progetto  
n. 4 persone per unità abitativa  
n. 12 unità abitative  
 $4 \times 12 = 48$  abitanti  
 $600 \text{ mq (parcheggio)} + 1055 \text{ mq (verde attrezzato)} = 1655 \text{ mq (sup. prevista dallo standard)}$   
 $1655 \text{ mq} : 48 \text{ ab.} = 34.47 \text{ mq/ab. (standard urbanistico).}$

#### 4. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto del presente piano si sviluppa in una zona alquanto elevata e panoramica e, come già accennato, in continuità con l'area del PEEP Salaria, ed inoltre si inserisce in un settore urbano di margine ma significativo per il suo ruolo di cucitura tra gli insediamenti posti sul versante sud (via Torino – via Paolucci – via Salita al Monte) e le nuove lottizzazioni sorte sul pendio a nord e a ovest del parco della villa Laureati.

La zona, di forma trapezoidale, è delimitata da via Salita al Monte nel lato est-nord, da l'eventuale prosecuzione (come da PRG) di via Paolucci nel lato ovest, dal PEEP Salaria a sud. Essa presenta una moderata acclività con pendenza media del 9%.

#### 5. DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE RESIDENZIALI

L'area fondiaria è costituita da un unico lotto di 3295 mq per un volume complessivo di 3624.5 distribuito su tre palazzine in linea delle stesse dimensioni e tipologia.

Ogni unità edilizia presenta quattro unità abitative disposte su due livelli e un piano interrato, destinato a garage e ripostigli, accessibile con una rampa. Le unità abitative complete di garage, ripostigli e balconi rientrano nei parametri previsti dalle normative inerenti all'edilizia economica e popolare (Legge 167/62, Legge 865/71, Legge 457/1978 e successive variazioni) e precisamente: superficie utile abitabile minore/uguale a 95 mq, superficie del locale garage minore/uguale a 18 mq, superficie dei ripostigli, balconi ecc. minore/uguale a 45% della superficie utile abitabile.

#### 6. AREE PUBBLICHE

Area destinata alla viabilità:

l'area comprende una striscia di terreno di 166 mq da destinare alla viabilità di progetto di PRG come prolungamento di via Paolucci fino all'incontro con via Salita al Monte, pertanto non è considerata viabilità interna al piano particolareggiato, ma solo come previsione.

Area destinata al parcheggio:

l'area è posizionata all'ingresso del complesso per una superficie di 600 mq.

Essa sarà costituita da una pavimentazione delle seguenti caratteristiche:

- strato di fondazione TOUT-VENANT spessore minimo cm 30;
- strato di appoggio – stabilizzato spessore minimo cm 10;
- strato di base – BYNDER spessore minimo cm 7;
- strato di usura – tappetino spessore minimo cm 3.

I marciapiedi saranno realizzati con cordoli perimetrali e zanelle di scorrimento delle acque meteoriche. In corrispondenza degli accessi, sia pedonali che carrabili, ai lotti e ai parcheggi il marciapiede non sarà interrotto ma ribassato fino a quota 2.5 cm dal piano stradale, in allineamento, senza soluzione di continuità.

Le zanelle saranno in calcestruzzo spessore minimo cm 15, larghezza minima cm 30.

L'altezza del cordolo perimetrale sarà di 15 cm rispetto al piano finito della zanella.

I marciapiedi e i camminamenti saranno pavimentati con masselli autobloccanti, a norma UNI 9065 cod. PAVITALIA 074P, spessore cm 6, con trattamento superficiale al quarzo e

pendenza trasversale massima 1.5%. I cordoli saranno in travertino filo sega, con angoli smussati a 45°x2cm.

Area destinata a verde attrezzato:

l'area è disposta longitudinalmente sul fronte sud dell'insediamento per una superficie di 1055 mq, ed è costituita da un emiciclo gradinato, da un percorso pedonale alberato e da una pista ciclabile che unisce via Paolucci con via Salita al Monte. Quest'ultima può essere considerata come un tratto di una pista più vasta e inserirsi in una futura rete ciclabile cittadina.

Sistemazione dell'area a verde pubblico:

Il piano di piantumazione prevede la messa a dimora di una essenza arborea di alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria in rispetto all'allegato D del Regolamento Edilizio.

Per le parti sistemate a prato si prevede un impianto di irrigazione completo di pozzo di adduzione dell'acqua, pompe, rete idrica e irrigatori.

L'area sarà dotata di almeno 2 altalene, 1 scivolo e 3 giochi a molla del tipo omologato per il gioco dei bambini; cestini per rifiuti e panchine per la sosta.

La fontanella di distribuzione di acqua potabile sarà del tipo con rubinetto temporizzato ed erogatore nascosto.

Le eventuali recinzioni saranno realizzate in pali di castagno del tipo tornito e trattati opportunamente con sostanze antisettiche e antimicotiche.

### *RETE DI FOGNATURE*

La fognatura è del tipo a doppia condotta, per acque bianche e acque nere, e sarà realizzata mediante canalizzazioni separate in PVC pesante di sezioni e pendenze adeguate: diametro 250 mm per le nere, diametro 315 per le bianche. Tali condotti dovranno essere interrati a distanza non inferiore a mt 1.00 dalle pareti esterne perimetrali degli edifici, avere pendenze adeguate ed essere muniti di un numero di pozzetti sufficienti a consentire l'ispezione a tutto il percorso. Le fognature esterne agli edifici debbono addurre le acque nere, previa interposizione di adeguata interclusione idraulica, in fosse di chiarificazione biologica opportunamente dimensionate.

Sul confine sud dell'area si prevede l'intubamento di un piccolo fosso a "cielo aperto" con condotta di diametro 80/100 cm.

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 con guarnizione antirumore e chiave di chiusura.

### *RETE IDRICA*

La rete idrica di distribuzione 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".

#### *IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA*

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

L'impianto dovrà garantire comunque un illuminamento minimo di 15 Lux.

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

I pozzetti di derivazione saranno delle dimensioni di cm 40x40x40 dotati di chiusino in ghisa sferoidale carrabile classe D 400.

Oltre alle previste canalizzazioni separate per la posa delle condotte di alimentazione delle utenze private nonché della pubblica illuminazione, si prevedono n.2 ulteriori tubazioni di predisposizione in PE corrugato esternamente e liscio internamente del diametro minimo di mm 160.