

DUE s.r.l.

PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
AT 04 "CORTE BASSA/SP 115" UMI 2

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Inquadramento

Il Piano Attuativo riguarda l'area individuata nell'ambito del Piano di Governo del Territorio del Comune di Lodivecchio nell'ambito del Titolo IV PROGETTI NORMA come AT04 UMI 2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE CORTE BASSA/SP115.

Come previsto dal PGT al capo "Attuazione del Piano" nel dicembre 2013 con scambio di lettere la proprietà Due srl ed il Comune di Lodivecchio addivenivano ad un accordo di scambio di aree come da perizia redatta dall'ing. Abbiati, approvata, insieme alla autorizzazione alla permuta, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 in data 20 dicembre 2013.

In detta perizia venivano analizzate ambedue le aree in oggetto AT04 UMI 1 ed AT04 UMI 2 ed individuato un valore di stima, considerando il valore delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie già parzialmente assolte per la parte residua del comparto RU4 di proprietà della Due srl.

In data 31 luglio 2014 con atto n° 174743 di repertorio presso il notaio Angelo Squintani la Due s.r.l. cedeva a titolo di permuta l'area urbana definita nel PGT come AT04 UMI 1 al Comune di Lodivecchio, ed il Comune di Lodivecchio cedeva a titolo di permuta l'area urbana definita nel PGT come AT04 UMI 2 alla Due s.r.l..

In data 14 gennaio 2015 con atto n° 175262/33309 di repertorio è stato eseguito presso il Notaio angelo Squintani l'atto di accertamento di avveramento della condizione sospensiva concludendo pertanto la permuta delle due aree.

Progetto

L'area ha una superficie catastale di 7.090 metri quadrati e produce una capacità edificatoria prevista dal PGT di 3.100 mq di SLP.. Il Progetto prevede la realizzazione di 3.100 mq di Superficie lorda di pavimento e una Superficie Coperta di 1.072,02 mq. L'intervento edilizio propone la realizzazione di 16 appartamenti, n.10 biville ed 1 villa singola; al piano terra verranno collocati i box che ammontano complessivamente a n. 25, mentre n. 2 box saranno collocati al piano seminterrato. Inoltre sono previsti n. 6 posti auto coperti. La distribuzione delle ville sarà garantita da due strade private di larghezza m.6,00 con marciapiede laterale che si dipartono dalla via pubblica A. Merini. Si tratta pertanto di un intervento dalla forte connotazione residenziale che si sviluppa al massimo su due piani di altezza con una omogenea progettazione delle recinzioni che garantisce una immagine unitaria dell'intervento. Il contesto dell'intervento conferma la destinazione residenziale a bassa densità perseguita nell'ambito della soluzione progettuale.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno invece realizzate al di fuori dell'area AT 04 UMI2, e precisamente lungo la via S.Lorenzo e costituite dai seguenti capitoli:

1. la realizzazione dei parcheggi lungo Via San Lorenzo;
2. l'ampliamento della via S.Lorenzo e la realizzazione del marciapiede lungo la stessa, individuati nella Tav n 09;
3. la riasfaltatura completa del tratto di via San Lorenzo interessato dal parcheggio nonché del tratto iniziale della via;
4. la raccolta delle acque piovane della via nel tratto interessato nonché del nuovo parcheggio.
5. la realizzazione di impianto di illuminazione pubblica nel tratto interessato;

Il tutto come meglio descritto nello specifico delle finiture e delle scelte progettuali al punto seguente.

Opere di urbanizzazione primaria

Nell'ambito del Piano Attuativo è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria non nell'ambito dell'area permutata, ma insistenti sull'area di cessione lungo la via S. Lorenzo. In tale intervento sarà realizzata l'allargamento della via S.Lorenzo, opportunamente ampliata con una fascia di cessione, la realizzazione di 26 posti auto a rotazione, di cui uno per disabile, lungo la stessa via, il prolungamento del marciapiede ad oggi esistente solo di fronte al Conventino per tutta la lunghezza del parcheggio, la realizzazione di illuminazione pubblica con la posa di quattro pali a led con doppio faro, la riasfaltatura completa del tratto di via San Lorenzo interessato dalle opere di urbanizzazione, la piantumazione di sei alberi (Pyrus Calleryana Chanticleer detto Pero da fiore) lungo il parcheggio.

La pavimentazione del parcheggio è prevista in asfalto mentre il marciapiede sarà realizzato in autobloccanti posati a fascia ed a spina di pesce centrale come il marciapiede esistente. A lato di esso è stata progettata una fascia in quota di acciottolato in cemento ove avranno sede le alberature ed i pali di illuminazione. Gli alberi sono stati selezionati con sviluppo verticale dell'impianto radicale in modo da non danneggiare la pavimentazione. Non è previsto un impianto di irrigazione in quanto dopo l'attecchimento sono sufficienti le piogge per garantire la crescita ed il benessere di queste essenze.

A partire dal contatore dell'acqua e dell'energia elettrica siti all'esterno dell'area del Conventino di proprietà comunale verranno realizzate diramazioni delle stesse nell'area adiacente i posti auto e non asfaltata per le future necessità dell'Amministrazione Comunale.

La raccolta delle acque meteoriche verrà realizzata lungo il marciapiede ed il parcheggio con pozzetti passanti e convogliata nella Roggia Dentina come già indicato nel progetto D.I.A. n.69/2008 del 22/12/2008 prot. 11868 ed integrazione del 07/04/2009 prot. gen. 0003254 A. Il dimensionamento delle tubazioni è stato effettuato in base ai calcoli del successivo capitolo;

Il tutto è descritto e quantificato nel Computo metrico allegato al Piano Attuativo e l'importo delle opere è pari ad euro 125.158,62.

Calcoli idraulici di portata tombinatura acque bianche

Area asfaltata parcheggio S. Lorenzo impermeabile 20x90 m + area via S. Lorenzo realizzata senza caditoie davanti al Conventino =
totale 2000 mq

Intensità massima di pioggia = 50 mm/ora

Coefficiente di deflusso = 1

Coefficiente di ritardo = 0.50

Calcolo portata massima da smaltire in fognatura

$$2.000 \times 0,50 \times 0,10 = 100 \text{ mc/h}$$

$$100 \text{ mc/h} : 3600 \text{ s} = 0,027 \text{ mc/s}$$

Si ipotizza una tubazione in PVC del diametro interno utile di cm 30 con coefficiente di attrito pari a 0,25

Raggio medio di massima portata

$$R = 0,57 \times (0,30/2) = 0,085$$

Sezione liquida di massima portata

$$S = 3,08 \times (0,30/2)^2 = 0,069$$

Pendenza prevista in progetto $i = 0,4\%$

Coefficiente di Chezy

$$C = (100 \times \sqrt{R}) : (m + \sqrt{R}) =$$

$$(100 \times \sqrt{0,085}) : (0,25 + \sqrt{0,085}) = 29,15 : 0,5415 = 53,83$$

$$\text{Velocità } V = C \times \sqrt{R} = 53,83 \times \sqrt{0,000228} = 0,812 \text{ m/sec}$$

Portata massima della tubazione prevista

$$Q_{\max} = V \times S = 0,812 \times 0,069 = 0,056 \text{ mc/sec}$$

$$\text{Verifica portata} = 0,056 \text{ mc/sec} > 0,027 \text{ mc/sec}$$

Recinzioni

Nell'ambito del Piano Attuativo sono individuate due tipologie di recinzione: la prima in ferro a disegno semplice con andamento verticale e trasparente dovrà essere posata lungo la via Alda Merini e lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici. La seconda con lamelle metalliche orizzontali e maggiormente schermante potrà essere scelta in alternativa per la recinzione interna dei lotti. La base delle recinzioni sarà costituita da un muretto prefabbricato in cemento armato con finitura liscia su tutti i lati a vista, e profilo decorativo trapezoidale al di sotto del piano superiore. La fondazione della recinzione sarà costituita da cordolo in calcestruzzo continuo e dovrà essere realizzata all'interno della proprietà privata e non insistere su suolo pubblico nei lati confinanti con esso. (vedi tav. 08).

Rischio archeologico

Nell'ambito dell'Allegato 2 del PGT l'area è definita a "medio rischio archeologico". In questo caso sarà necessario informare la Soprintendenza Archeologica prima di iniziare le operazioni di scavo, in modo da permettere all'Ente di effettuare un controllo in loco.

Compensazione ambientale

Per quanto riguarda la compensazione ambientale in base alla modalità di calcolo degli alberi equivalenti contenuto nell'allegato "Guida alla compensazione ambientale" del PGT, risultano, come da calcolo contenuto nella tavola n. 06, n. 69 alberi. Poiché in loco non si evidenziano particolari esigenze di creazione di margini vegetali alberati, ed essendo un'area urbanizzata non esistono gli spazi necessari per una piantumazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si è deciso che la piantumazione di compensazione ambientale relativa all'area in oggetto sarà realizzata in loco che l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare.

La manutenzione, una volta garantito l'attecchimento sarà a carico del Comune.

La piantumazione sarà realizzata in proporzione ai singoli permessi e comunque completata entro la durata della Convenzione.

Studio del clima acustico

E' allegata al progetto una relazione di clima acustico con rilievi fonometrici realizzati in loco.

Servizi esistenti in via Alda Merini

La fognatura bianca e nera è stata realizzata dal lottizzante di area limitrofa e non ancora collaudata. In questo caso la fognatura dei lotti di progetto sarà convogliata con le opportune pendenze fino al limite della proprietà privata e l'allacciamento sarà completato a spese della Due s.r.l. od avente diritto dal lottizzante titolare della convenzione non ancora completata con il collaudo. Il comune di Lodivecchio si rende garante che si possa attuare detto intervento con la massima collaborazione da parte di tutti.

Le reti di gas di cui ente gestore è DUE I, energia elettrica di cui ente gestore è ENEL, acqua di cui ente gestore è SAL, e la rete

Telecom sono già di proprietà degli enti stessi e pertanto per gli allacciamenti si seguono le normali procedure. I contatori potranno essere posti all'esterno delle recinzioni lungo le vie private qualora non vi sia un cancello a chiusura della via privata stessa. In questo caso i contatori dovranno essere posizionati all'esterno delle vie private lungo la via comunale A. Merini. (vedi tav. 07).

Raccolta rifiuti

Per facilitare le procedure di raccolta comunale dei rifiuti che si realizzano a giorni alterni, si prevede di recintare una area per ogni strada privata a disposizione delle ville per posizionare contenitori di raccolta rifiuti differenziata nei pressi dell'incrocio tra esse e la via pubblica intitolata ad Alda Merini.

Acque meteoriche

Per quanto riguarda lo scarico in fognatura bianca delle acque meteoriche del comparto, si rimanda all'art. 4 del Regolamento fognatura e Depurazione del CAP Ente gestore della fognatura per il Comune di Lodivecchio. Pertanto in sede progettuale occorrerà studiare accorgimenti tecnici per limitare l'ingresso in fognatura alla portata di 20l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile (calcolata pari al prodotto dell'area scolante per il coefficiente di assorbimento medio ponderale)

Rischio archeologico

Nell'ambito dell'Allegato 2 del PGT l'area è definita a "medio rischio archeologico". In questo caso sarà necessario informare la Soprintendenza Archeologica prima di iniziare le operazioni di scavo, in modo da permettere all'Ente di effettuare un controllo in loco.