

Studio Tecnico Percivalle

Dr. Ing. Carlo Percivalle

27045 Casteggio (PV)
Via A. Manzoni, 35
tel. e fax 0383 890586
e-mail: c.percivalle@tin.it

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE P.L. VECCHIO MULINO

(Ambito prevalentemente residenziale di definizione del margine urbano a bassa densità Art 5.2 PR)

Località

VIA SOLFERINO

COMUNE DI MONTEBELLO DELLA BATTAGLIA (PV)

Oggetto

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il Progettista

La Proprietà

Montebello della Battaglia , lì 26.01.2013

INDICE:

1. DESCRIZIONE INTERVENTO

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

1.2 TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

2. URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

2.3 CALCOLO DELLE AREE A STANDARDS

3. SPECIFICAZIONI TECNICHE

3.1 PROPOSTA DI SUDDIVISIONE DEI LOTTI

1. DESCRIZIONE INTERVENTO

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Il presente intervento prevede la realizzazione di una lottizzazione posta la margine Est di via Solferino costituita da 12 lotti su cui saranno realizzati edifici di tipo bifamiliare o monofamiliare. I lotti si presenta generalmente pianeggiante con un dislivello medio, rispetto al pino strada (via Solferino) di circa 90 cm., il tutto come meglio rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla presente relazione tecnica

Il comparto di complessivi mq. 5339 e suddiviso in mq. 1085 con destinazione “ *AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SUPPORTO DELLE FUNZIONI INSEDIATIVE* “ e mq. 4254 con destinazione “*AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A BASSA DENSITA'* “

L'area con destinazione “ *AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SUPPORTO DELLE FUNZIONI INSEDIATIVE* “ è quella su cui saranno realizzate la maggior parte delle opere di urbanizzazione primaria. Si trova compresa tra il margine est di via Solferino, e l'area destinata ai lotti per una larghezza costante di 8 mt

La zona confina con aree già urbanizzate e dotate di tutte le reti di sotto servizi nonché di una viabilità sufficiente a disimpegnare anche il nuovo P.L.

Il terreno si presenta con un leggermente declive verso Est, ma non di difficile sistemazione, dovrà essere comunque livellato in modo tale da seguire l'andamento altimetrico della limitrofa via Solferino, secondo le modalità riportate nelle tavole di progetto.

Nella fascia saranno inserite sia una zona verde con funzione di filtro verso le abitazioni sia una pista ciclabile e un marciapiede. Nel sottosuolo saranno collocati tutti i sottoservizi previsti per la lottizzazione compresi i collegamenti a quelli già presenti lungo via Solferino.

E' inoltre prevista, lungo il margine est, la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale costituita da piante ad alto fusto con altezza, a completo sviluppo, paragonabile al colmo dei fabbricati di abitazione. La fascia di mitigazione sarà realizzata esternamente all'area di sviluppo del P.L. su terreno agricolo appartenete alla medesima proprietà dell'edificabile

1.2 TEMPIE MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno iniziate contestualmente al rilascio del permesso di costruire o autorizzazione equipollente per gli interventi previsti dal piano di lottizzazione, almeno per il tratto al servizio del singolo gruppo di lotti oggetto di edificazione.

In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla convenzione, tutti gli adempimenti prescritti saranno eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.

2. URBANIZZAZIONI ED ATTREZZATURE

2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate direttamente dal lottizzante
Sinteticamente le opere comprendono:

La realizzazione dei collegamenti alla rete fognaria esistente posta al centro di via Solferino (è prevista la realizzazione di tre bracci di fognatura che dalle strade di accesso ai nuovi lotti convoglieranno direttamente nella fognature) con pozzetti di ispezione posti in prossimità del confine con le strade interne ai lotti.

La realizzazione dei collegamenti alle reti dell'acquedotto comunale alla rete di distribuzione del gas e alla rete telefonica il cui tracciato sarà oggetto di specifici accordi con i gestori dei servizi
La realizzazione di una pista ciclabile, pavimentata in asfalto, a doppia corsia con larghezza di 150 cm per corsia di marcia.

La realizzazione di un marciapiede, pavimentato in autobloccanti, posto in aderenza alla recinzione che delimita i lotti edificati, di 140 cm di larghezza.

La realizzazione di aiuole con piantumate e dotate di sistema di irrigazione, realizzate come elemento di separazione e filtro tra la via Solferino e la zona edificata.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata tavola di progetto preliminare e descritto nel computo metrico.

2.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria è prevista la monetizzazione secondo le modalità indicate all'art 6 delle N.T.A., del P.G.T

2.3 CALCOLE DELLE AREE A STANDA RDS

La superficie utilizzata per il calcolo delle aree a standard comprende quella inserita come "AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI RIDEFINIZIONE DEL MARGINE URBANO A BASSA DENSITA' " all'interno della tavola PR 2/B del P.G.T. (di 4254 mq.) e quella ricadente nelle " AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SUPPORTO DELLE FUNZIONI INSEDIATIVE " (di 1085 mq.)

Indici:

- $I_t = 0,8 \text{ mc/mq}$
- Sup Territoriale = **4254 mq.**
- Volume massimo = $4254 \times 0,8 = \mathbf{3403,20 \text{ mc.}}$

L'Art. 6 delle N.T.A del P.G.T vigente prevede per la cessione o monetizzazione delle aree un valore pari a:

- *insediamenti residenziali 18 mq ogni 150 mc di volume di progetto*

Pertanto la superficie destinata alla monetizzazione è pari a:

$$3403,20 \text{ [mc]} / 150 \text{ [mc]} \times 18 \text{ [mq]} = \mathbf{408,38 \text{ mq.}}$$

Poiché la superficie è inferiore ai 1085 mq già inseriti nel P.G.T come aree per attrezzature pubbliche oggetto di cessione obbligatoria al comune NON E' PREVISTA MONETIZZAZIONE

3. SPECIFICHE TECNICHE

3.1 PROPOSTA DI SUDDIVISIONE DEI LOTTI

Il progetto di divisione dei lotti allegato alla presente relazione prevede la formazione di 12 lotti. Le strade interne che disimpegnano i lotti non saranno cedute al comune pertanto ogni lotto sarà composto da una porzione (di circa 300 mq.) completamente recintato e al cui interno sarà costruito il nuovo fabbricato, e da una porzione (di circa 48 mq) su cui sarà realizzata la strada di disimpegno e su cui graverà una servitù di passaggio a favore di tutti i lotti che si affacciano su quella strada.

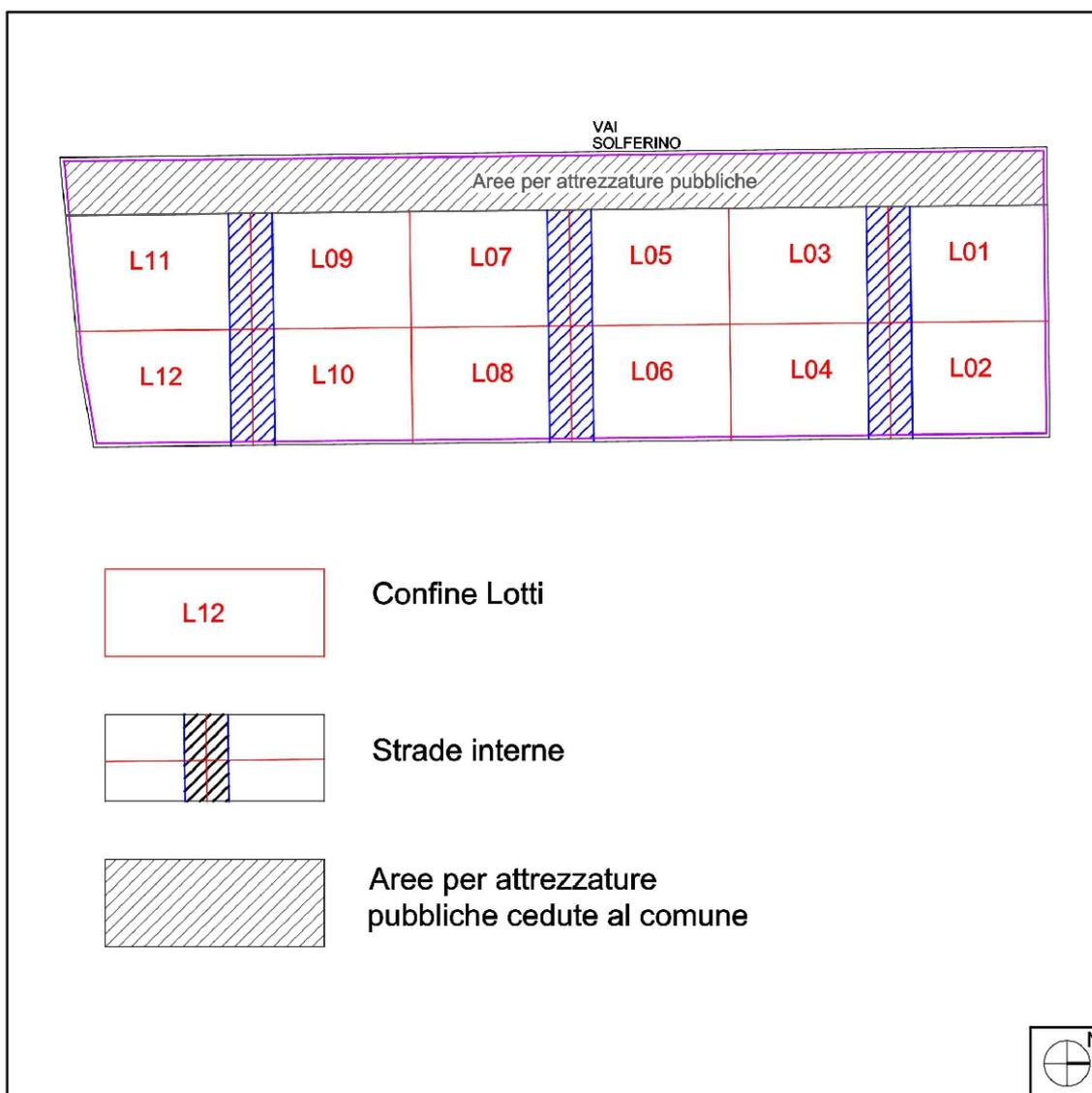


TABELLA SUPERFICI LOTTI

LOTTO N.	Superficie fondiaria complessiva	Di cui recintata	Di cui strada
L01	349 mq	301 mq.	48 mq.
L02	349 mq	301 mq.	48 mq.
L03	349 mq	301 mq.	48 mq.
L04	349 mq	301 mq.	48 mq.
L05	349 mq	301 mq.	48 mq.
L06	349 mq	301 mq.	48 mq.
L07	349 mq	301 mq.	48 mq.
L08	349 mq	301 mq.	48 mq.
L09	349 mq	301 mq.	48 mq.
L10	349 mq	301 mq.	48 mq.
L11	395 mq	347 mq.	48 mq.
L12	369 mq.	321 mq.	48 mq.
TOTALI	4254 mq.	Superficie fondiaria	

VERIFICHE EDILIZIE**Parametri urbanistici**

- **If** = 1,2 mc/mq
- **SPp** = 1 mq / 10 mc
- **SVp** = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con un albero ogni mq 40 di Svp.
- **Rc** = 45 %

Il volume massimo realizzabile ricavato dalla superficie territoriale e dall'**It** è pari a **3403,20 mc.** Poiché tutte le aree cedute al comune rientrano nei 1085 mq già inseriti nel P.G.T come aree per attrezzature pubbliche e non è prevista alcuna cessione aggiuntiva si adatterà un **If** più restrittivo di quello previsto pari all' **It = 0,8 mc/ mq.**

LOTTO	Vol. Max (sup lotto x If)	Sc max (sup lotto x Rc)	SPp	SVp min (sup lotto x 1/4)	alberi
L01	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L02	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L03	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L04	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L05	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L06	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L07	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L08	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L09	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L10	349 x 0,8 = 279,2 mc	349 x 0.45 = 157,05 mq	27,92 mq.	349 x 0.25 = 87,25 mq	3
L11	395 x 0,8 = 316,0 mc	395 x 0.45 = 177,75 mq	31,60 mq.	395 x 0.25 = 98,75 mq	3
L12	369 x 0,8 = 295,20 mc	369 x 0.45 = 166,05 mq	29,52 mq.	369 x 0.25 = 92,25 mq	3

VERIFICHE EDILIZIE SU EDIFICIO TIPO (bifamiliare tipologia ad un piano)

S.f. Lotto 349 mq. (lotto tipo)		(Per lotto tipo si intendono i Lotti da L01 a L10 nei lotti L11 e L12 essendo maggiore la S.f ed uguale per dimensioni il fabbricato le verifiche risultano maggiormente rispettate)	
Volume Max previsto = 279,20 mc	=	Volume Max realizzabile	verificato
S.c. Prevista = (11.00 x 8,82) = 97,02	<	S.c. Max realizzabile = 157,05 mq	verificato
Spp prevista = (box coperto 5,50 x 5,00)= 27,50+ 29,70 mq di area esterna = 57,20	=	Spp Prevista paria a 27,92 mq.	verificato
Svp prevista = (349 - 97,02 -57,20 - 36.00 (marciapiedi) = 158,78	>	Svp minima = 87,25 = (349/4)	verificato