Comune di Osimo

Provincia di Ancona

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA PER UN AREA RESIDENZIALE

- OSIMO, VIA MOLINO MENSA / VIA FABRIANO -

RICHIEDENTE:

UNIVEL MANAGEMENT COMPANY S.R.L.

RELAZIONE TECNICA

SCALA :

DATA:
GIUGNO 2019

TAVOLE
01

PROGETTISTA
ING. MARCELLO SASSO
VIA SAN GENNARO, 28 - 60027 OSIMO (AN)
TELEFONO 071/7108095 FAX 071/7202846
PEC: marcello.sasso@ingpec.eu

COLLABORATORE TECNICO
GEOM. CORRADO FREDDO
VIA SAN GENNARO, 28 - 60027 OSIMO (AN)
TELEFONO / FAX 071/7276034
PEC: c.freddo@pecgeometrian.it

TIMBRO E FIRMA

TIMBRO E FIRMA

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premessa

Il sottoscritto Ing. Marcello Sasso (C.F.: SSSMCL66A26G157H) nato a Osimo (AN) il 26/01/1966, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 1643 con studio ad Osimo (AN) in Via San Gennaro n. 28 ed il sottoscritto Geom. Corrado Freddo (C.F.: FRDCRD77H18G157J) nato a Osimo (AN) il 18/06/1977, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2006, a seguito dell'incarico conferitogli dal Sig. Falcetelli Andrea in qualità di Legale Rappresentate della ditta "Univel Management Company S.r.L.", redigono la seguente relazione tecnica relativa al Piano di Lottizzazione convenzionato, per un'area residenziale in Via Molino Mensa – Via Fabriano.

Ubicazione e descrizione dell'area d'intervento - Descrizione catastale

L'area interessata dal presente Piano di Lottizzazione (di seguito indicato PdL) si trova nella periferia sud della città di Osimo (AN), sul versante orientale che scende con lieve pendenza da Via Molino Mensa verso il Fosso Lama, ed è posta immediatamente a valle delle zone residenziali di espansione del vecchio P.R.G. (P.P.E. B2-B3), ancora non completamente realizzate; di forma trapezoidale, è delimitata a nord da una lottizzazione esistente, che ne costituisce anche il principale accesso tramite la Via Fabriano, ad ovest confina con Via Molino Mensa, ad est con Via Spontini, e a sud con l'ultimo lotto di completamento della zona, a prevalente destinazione residenziale.

La superficie in oggetto è contraddistinta al N.C.T. del Comune di Osimo al foglio 76, mappali 492 (parte), 493 (parte) e 541 (parte), per una estensione catastale complessiva di 6.994,00 mq, di cui edificabili 6.478 mq.

Relazione urbanistica

Il comparto d'intervento è l'attuazione della zona di espansione residenziale ***"C2-1"*** in via Molino Mensa, che è stata inserita nell'ultima variante generale al Piano Regolatore Generale, ed è identificata dal vigente PRG per ***"Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, in contesti privi di valenza ambientale"***, di cui all'art. 43.01 delle N.T.A.. Il limite del PdL comprende anche due aree di proprietà diverse dal soggetto attuatore, delle quali si terrà conto soltanto per il dimensionamento degli standard, ma che non verranno sfruttate dal punto di vista edificatorio, se non mediante il "trasferimento di cubatura" su aree limitrofe, previa opportuna trascrizione del vincolo contrattuale, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 50 convertito in legge il 12 luglio 2011 n. 106.

Per il tratto di strada prevista dal PRG, quale collegamento tra Via Fabriano e la sottostante Via Spontini (la cui realizzazione non è a carico del PdL), si fornisce solo una progettazione preliminare, per valutare la fattibilità dello stesso, compatibilmente con il tratto che verrà costruito.

Scelte progettuali

Le scelte progettuali operate sono state dettate da una distribuzione planimetrica impostata sui parametri di sicurezza relativi ai conduttori della linea di alta tensione che attraversa l'area, e alla relativa "fascia di rispetto per la tutela della popolazione dai campi elettro-magnetici" dell'elettrodotto a 132 kV "Rocca Priora-Loreto", cod. 23F79A1, fra i sostegni n. 107 e 108, che ne sottrae all'utilizzo edificabile circa 1.500,00 mq; in tale zona infatti, secondo quanto stabilito dalla Legge Quadro 36/2001, "*non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore".* In base a quanto specificato nel successivo decreto applicativo D.M. 29/05/2008, l'ente gestore/proprietario della linea di alta tensione (Terna Rete Italia S.p.A.) ha fornito il risultato del calcolo tridimensionale per la determinazione dell'area ad induzione magnetica ≥ 3 microtesla (art. 4 D.P.C.M. 08/07/2003) prodotta dall'elettrodotto in questione.

Pertanto ai sensi del D.M. 29/05/2008, è stata determinata la fascia di rispetto tridimensionale esatta, basata sull'obiettivo di qualità dei 3 µT, per una larghezza di 18,00 ml per ciascun lato dall'asse della linea, così detta "Distanza di Prima Approssimazione (DPA)", la quale garantisce il rispetto dell'obiettivo di qualità all'esterno della stessa, nella progettazione di luoghi adibiti alla permanenza prolungata non inferiore a 4 ore giornaliere (aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, ecc.) in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti. È necessario quindi che tali nuovi edifici siano al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto; nel caso invece di luoghi adibiti alla permanenza prolungata inferiore alle 4 ore giornaliere (rimesse, depositi, magazzini, locali tecnici, ecc.) tali edifici possono essere realizzati anche all'interno della fascia di rispetto.

Per l'eventuale realizzazione di opere permanenti al di sotto o in prossimità dei conduttori dovranno essere comunque rispettate le normative vigenti ai sensi del D.M. 21/03/1988 e ss.mm.ii, e del D.P.C.M. 08/07/2003.

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di 6 lotti di dimensioni contenute (da un minimo di 435 mq ad un massimo di 735 mq) ciascuno dei quali ospiterà un edificio residenziale mono o bifamiliare, oltre

alla individuazione di due aree residuali (lotti 7* e 8*), destinate a verde privato, la cui potenzialità edificatoria viene comunque individuata e resa disponibile ad un eventuale trasferimento di cubatura, tra aree contigue anche solo funzionalmente, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 5 D.L. 50 del 13/05/2011, convertito nella L. 106 del 12/07/2011.

La volumetria complessiva di progetto sarà distribuita secondo la tabella sotto riportata:

LOTTO	Superficie Fondiaria (mq)	Indice di Copertura (mq/mq)	Superficie coperta (mq)	Volume max assegnato (mc)
1	480,00	0,40	192,00	520,00
2	705,00	0,40	282,00	1 063,00
3	435,00	0,40	174,00	485,00
4	735,00	0,40	294,00	550,10
5	655,00	0,40	262,00	550,10
6	625,00	0,40	250,00	550,00
7*	132,00	0,40	52,80	79,20
8*	149,00	0,40	59,60	89,40
	3 916,00		**1 566,40**	**3 886,80**

L'accesso ai lotti n.1 e n.4 avverrà direttamente dalla Via Molino Mensa, lungo la quale è previsto l'allargamento della sede stradale con la realizzazione del marciapiede secondo le previsioni del PRG, mentre l'accesso ai restanti lotti avverrà dalla strada di lottizzazione a doppio senso di marcia, con larghezza di ciascuna corsia pari a 3,00 ml oltre ad un marciapiede di 1,50 ml per ogni lato, da realizzarsi come prolungamento della soprastante Via Fabriano. Detto tratto di strada, a fondo cieco, avrà una pendenza del 9% circa e si concluderà con una rotatoria di ritorno.

Il parcheggio pubblico sarà posizionato in linea con l'asse dell'elettrodotto, con gli stalli posti perpendicolarmente, tra il limite della zona asservita e la Distanza di Prima Approssimazione (DPA), in base alle indicazioni fornite dall'ente gestore, e vi si accederà dalla strada di lottizzazione per mezzo di un ampio spazio di manovra.

Per quanto riguarda il verde pubblico, la parte attrezzata (ovvero quella computata ai fini della verifica degli standard) sarà localizzata all'esterno della citata fascia di rispetto (DPA), mentre la restante parte posta al di sotto della zona asservita all'elettrodotto, pur fruibile, sarà sistemata con copertura a prato e tappezzanti erbacei, evitando l'impianto di essenze arboree. Il tutto verrà concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune, e sulla base di quanto indicato dal Regolamento del Piano Comunale del Verde.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, sono previsti fabbricati disposti su due piani fuori terra ed un eventuale interrato, con possibilità di ingressi tutti indipendenti e giardini privati.

Per i salti di quota tra i fabbricati si potranno utilizzare sistemi di contenimento a secco o muri in

c.a., con altezza non superiore a 1,50 ml, mentre per dislivelli maggiori si utilizzeranno tecnologie costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica, quali terra rinforzata rinverdita, palificata viva e gabbionata viva.

Gli standard sono garantiti, come dimostrato dalle verifiche riportate nelle tavole grafiche allegate, per i valori minimi sia per i parcheggi (2,5 mq/120 mc) che per il verde pubblico (9+3 mq/ 120 mc) secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. 34/92, mentre per le aree per attrezzature pubbliche e per l'istruzione si richiede la monetizzazione.

Opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda gli impianti a rete, tutti i sottoservizi di alimentazione per i lotti, quali rete idrica, gas, telefonica, elettrica e la rete di pubblica illuminazione, saranno allacciati alle linee esistenti che si trovano in Via Molino Mensa (lotti 1 e 4) e in Via Fabriano.

La pubblica illuminazione è costituita da sei punti luce (Hft = 3 ml) per il tratto di strada posto all'interno della DPA, e altri 4 punti luce (Hft = 8 ml) nella parte finale a rotatoria, oltre ad altri 3 punti luce (Hft = 8 ml) sul confine lungo Via Molino Mensa.

Per quanto riguarda la rete fognaria, essendo presente su Via Spontini sia una linea di smaltimento per acque miste (nere e grigie) diretta a depuratore consortile, sia una linea di smaltimento per acque bianche diretta a depuratore consortile, si prevede all'interno della lottizzazione per i lotti contraddistinti con i numeri 2, 4, 5 e 6, una doppia conduttura, una per la raccolta delle acque reflue di scarico ed una per la raccolta delle acque bianche. Dette condotte saranno convogliate entrambi alle linee fognarie esistenti sopradescritte su Via Spontini.

Per i lotti contraddistinti con i numeri 1 e 3 si prevede all'interno della lottizzazione una condotta per acque depurate che sarà collegata alla fognatura pubblica posta su Via Molino Mensa. Le acque reflue di scarico adeguatamente depurate prima dell'immissione in fognatura attraverso l'utilizzo di un pozzetto degrassatore e di una fossa imhoff posto all'interno dei lotti e le acque bianche saranno convogliate nella condotta fognaria sopradescritta su Via Molino Mensa.

La profilatura della sede stradale avverrà mediante sbancamento della coltre superficiale del terreno agricolo e successiva modellazione del cassonetto stradale; la massicciata verrà realizzate in misto granulare di cava con spessore minimo di 40 cm e stabilizzato di cava compattato e rullato a strati dello spessore minimo di 10 cm, con sovrastante realizzazione di 5 cm di conglomerato bituminoso (binder) e successivo tappetino di usura di 3 cm. I cordoli stradali sono previsti in cemento vibrato eseguito con elementi prefabbricati fuori opera, con spigoli arrotondati, posti su specifica fondazione in calcestruzzo. I marciapiedi saranno delimitati da cordoli prefabbricati e costituiti da

massicciata, soletta in calcestruzzo con rete elettrosaldata, massetto e pavimentazione in asfaltato o in piastrelle di cemento.

Le acque stradali saranno convogliate dalle cunette alle caditoie stradali e quindi allacciate ad una condotta fognaria e da questa immessa in una vasca di raccolta posta nell'area verde al di sotto della zona asservita dell'elettrodotto Terna S.P.A.. Detta vasca sarà dotata di una tubazione di troppo che andrà a scaricare sulla cunetta stradale esistente di Via Spontini diretta ad un fosso a cielo aperto. Tutte le caditoie ed i chiusini dei pozzetti saranno in ghisa.

Verifica della sostenibilità dell'intervento ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008

La Legge Regionale 14/2008, oltre a definire le tecniche costruttive di edilizia sostenibile negli interventi edilizi, fornisce le indicazioni che gli strumenti urbanistici attuativi devono contenere, ai fini della sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane, con particolare riferimento riguardo:

a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;
b) la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza e l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso;
c) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;
d) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
e) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e il recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione;

In questo contesto, la trasformazione proposta dal Piano Attuativo, con una edificazione contenuta che può certamente essere definita di tipo rada, si può ritenere non sostanziale, prevede il riconoscimento dei caratteri assunti nel tempo dall'area interessata, in linea con i caratteri specifici del luogo, senza alterare in modo sostanziale lo stato di fatto dei luoghi stessi; anche le analisi di settore, in particolare le indagini specialistiche non hanno evidenziato problematiche significative rispetto allo stato dei luoghi.

Quanto all'analisi delle risorse ambientali, idriche ed energetiche, si fa presente che operando in un ambito già edificato, gli interventi non apporteranno modifiche o incrementi significativi in riferimento anche all'utilizzo di fonti di energie rinnovabili, con soluzioni da adottare nella fase di elaborazione dei progetti architettonici relativi alle aree di intervento. Si precisa infatti, che l'adozione di tutte le misure specifiche a vantaggio delle sostenibilità ambientale saranno rimandate alla specifica fase del progetto architettonico, propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire.

Osimo li, 13/06/2019

Firma e timbro del progettista

Ing. Marcello Sasso

Firma e timbro del collaboratore tecnico

Geom. Corrado Freddo