

RELAZIONE GENERALE

A) STATO DI FATTO - Tav.2

L'area in oggetto è situata in periferia nord del Comune di Mese in loc. Scandolera, quasi a confine con il Comune di S.Giacomo Filippo.

Essa si sviluppa a valle della Strada Comunale – Via Scandolera –, che conduce ai Crotti, sul versante destro del torrente Liro per una lunghezza di ml 106 ed una larghezza di 20/30 ml.

I mappali a nord risultano pianeggianti a quota inferiore rispetto alla sede stradale, mentre quelli a sud presentano una notevole pendenza ($\approx 5/6$ ml di dislivello) secondo l'asse ovest-est.

Unico edificio esistente è un piccolo fabbricato (mapp.74) ad uso abitativo in pietra e legno ($V=291$ mc – $Sc = 53$ mq) allacciato alla fognatura nel pozzetto P1, alla rete idrica comunale ed alla rete Enel.

Immersa in un'ampia area boscata, l'area è prevalentemente destinata a prato con presenza di circa 20 piante ($h \approx 7/8$ ml – $\varnothing 20 \div 30$ cm) da tagliare, oltre ad alcune ceppaie (n.6), arbusti e rovi. Il sottosuolo è caratterizzato dalla presenza di trovanti di notevoli dimensioni provenienti dal versante soprastante.

Le caratteristiche principali della Via Scandolera, sostenuta da un muro di sostegno in c.a. a valle ($h \approx 100 \div 150$ cm) sono:

- $b = 5,00$ ml
- $p = 5\%$ tratto a monte
- $p = 12\%$ tratto a valle
- pavimentazione: bynder

A monte, distante 40 ml, è stato già realizzato un ampio parcheggio per i Crotti.

L'area risulta già urbanizzata, essendo presente la viabilità d'accesso e nel sottosuolo della stessa i seguenti sottoservizi:

- acque scure: tubo $\varnothing 315$ – Collettore consortile con pozzetti PF3 a quota +2,70 ml, PF1 a quota 0,00 e PF2 a quota -11,81 ml

- acquedotto: -tubo PEHD PN16 Ø 75 proveniente dall'acquedotto comunale di Chiavenna
 - tubo PEHD PN10 Ø 90 proveniente dal serbatoio a monte
- Enel: in prossimità del fabbricato esistente è posizionato un pozzetto d'allacciamento, mentre la linea elettrica è proveniente dal Centro abitato di Mese
- illuminazione pubblica: sulla via sono presenti due pali di illuminazione pubblica
- Telecom: non presente
- metano: non presente
- oleodotto: il P.L. è attraversato longitudinalmente da un tubo dell'ex oleodotto Ø 24"pollici, che causa un vincolo di inedificabilità di ml 2,00 dall'asse della tubazione da ambo i lati, penalizzando notevolmente la capacità edificatoria dell'area.

B) AZZONAMENTO – LOTTI – Tav.3

Il progetto prevede la suddivisione del P.L.03 nei seguenti n°4 Lotti corrispondenti alle n°4 proprietà attuali:

- LOTTO 1: è possibile la costruzione in aderenza al fabbricato mapp. 74 o di un fabbricato distinto, considerato che il mapp. 70 (esterno al PL03) a confine est è della stessa proprietà.
- LOTTO 2: poiché ivi è già esistente un fabbricato abitativo di mc 291 e mq 53, il volume max e la Superficie coperta massima del nuovo fabbricato è calcolato come differenza tra il volume/Sup. coperta teorica del Lotto e l'esistente. Si prevedono n°2 unità abitative (al massimo n.3). Risultando difficoltosa la realizzazione di box interrati per la presenza dell'oleodotto e per la pendenza della rampa d'accesso, è ipotizzata l'edificazione di box esterno ai sensi dell'art.33 delle N.T.A. del P.G.T.
- LOTTO 3: il proprietario del Lotto è anche proprietario del mappale n.85 a valle, per cui essendo possibile l'edificazione fino al confine dello stesso è ipotizzabile la realizzazione di un fabbricato a monte (1°Ipotesi) e/o a valle (2°Ipotesi) dell'oleodotto o n.2 fabbricati distinti (3°Ipotesi) con n.2-3 unità abitative

- LOTTO 4: si prevede la possibilità di realizzare o un fabbricato a monte dell'oleodotto (1°Ipotesi) o n.2 fabbricati distinti (2°Ipotesi) con distanza inferiore dai mapp.85-105-107 previo accordo coi confinanti.

I confini dei singoli lotti sono determinati dalla mappa catastale, per cui in fase realizzativa sono consentite rettifiche e/o adeguamento allo stato di fatto, senza che ciò comporti variazioni al PL 03.

La seguente Tabella A1 definisce il Volume max (V_{max}), la superficie coperta max ($Sup_{cop,max}$) e i ‰ millesimi per ogni singolo Lotto.

Tab. A1

LOTTO	MAPPALI	Sup. in PL	Volume			Sup. coperta			Millesimi PL
			V max (mc)	V realizzato	V disponibile	Sc max (mq)	Sc realizzata	Sc disponibile	
1	71	430	430	0	430	86	0	86	162
2	74	898	898	291	607	179,6	53	126,6	228
	75								
	76								
	77								
3	102	819	819	0	819	163,8	0	163,8	308
	103								
4	104	805	805	0	805	161	0	161	302
TOT.		2952	2952	291	2661	590,4	53	537,4	1000

Nella Tav. 3 sono inoltre definite:

- la superficie di scorrimento dei fabbricati (rispetto di ml 2.00 dall'asse dell'oleodotto e ml 5.00 dalla sede stradale, distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal PGT "Zona B1")
- gli assi principale (parallelismo con l'oleodotto)
- la quota di imposta dell'intradosso del 1°solaio per il calcolo volumetrico, determinata sul congiungimento della quota del terreno naturale a monte ed a valle (terreno ideale) con sezione baricentrica rispetto al fabbricato in progetto aumentata di cm 80
- posteggi privati ad uso pubblico di ml 2,50x5,50 esterni alla recinzione in ragione di n.1 per ogni unità abitativa (ipotizzati)

Tutte le quote del P.L. si riferiscono alla quota di riferimento 0,00 pari a ml 375 s.l.m. coincidente con il pozzetto PF1.

STUDIO GERONIMI ASSOCIATO

Dott. Ing. Piergiorgio Geronimi – Dott. Ing. Nicola Geronimi

Via Raschi, 30 – 23022 Chiavenna (SO) - Tel./Fax 0343 33 333 – Tel. 0343 30 189 – P.IVA e Cod. Fisc. 00842100141
www.studiogeronimi.it – info@studiogeronimi.it

Tra il PF05-0010-F153 (fabbricato mappale 74) e il PF01-0010-F153 (fabbricato mappale 498) è stata misurata una distanza reale pari a ml 216,58 mentre catastalmente risulta essere di ml 216,11 con un errore pari a cm 47 (errore dello 0,22%).

Vista la corrispondenza tra il catasto e la mappa si sovrappone la mappa stessa al rilievo con riferimento ai sopracitati PF.

C) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. - All. 2 -

Dal P.G.T. vigente si evince che il presente P.L. è identificato dalla scheda “n°03 – Ambito di Trasformazione Controllata” con i seguenti indici e parametri:

- Zona Residenziale B1
- Sup. Lotto: mq 2952
- Densità Fondiaria: 1,0 mc/mq
- Rapporto di copertura: 1/5 mq/mq
- n° piani fuori terra: n°2
- Hmax: 7,50 m
- Distanza strada: 5,00 ml
- Distanza fabbricati: 10,00 ml
- Distanza pareti non finestrate: 6,00 ml
- Distanza confini: 5,00 ml o inferiore previo accordo con il confinante

Per la determinazione degli standard si richiamano le indicazioni del D.M. n°1444/68, ammettendo anche la monetizzazione totale. I progetti dei singoli fabbricati dovranno rispettare quanto previsto nelle N.T.A. del P.G.T. per “l’Ambito Consolidato B1”

Per tutto quanto sopra l’allegato “All.1 – Estratto P.G.T. – Norme Tecniche d’Attuazione” rappresenta pertanto anche le N.T.A. del presente PL03, precisando che:

- **la proposta progettuale (planovolumetrico, il numero delle unità abitative, il numero dei fabbricati, la posizione ed il numero dei posteggi, gli accessi, la viabilità interna e la sistemazione esterna) ha solo valore indicativo e non vincolante**
- per quanto non esplicitato si fa riferimento alle Norme del P.G.T., non essendo prevista alcuna variazione.

STUDIO GERONIMI ASSOCIATO

Dott. Ing. Piergiorgio Geronimi – Dott. Ing. Nicola Geronimi
Via Raschi, 30 – 23022 Chiavenna (SO) - Tel./Fax 0343 33 333 – Tel. 0343 30 189 – P.IVA e Cod. Fisc. 00842100141
www.studiogeronimi.it – info@studiogeronimi.it

Essendo la zona di interesse ambientale, particolare cura deve essere, invece, prestata alla tipologia ed ai materiali da impiegare per la realizzazione dei fabbricati e per la sistemazione delle aree pertinenziali.

Si prescrive quindi:

- fabbricati a sagoma semplice di piccole/medie dimensioni tipiche del luogo, simili a quella esistente
- uso di pietra locale, legno ed intonaci ($\leq 30\%$ della superficie complessiva delle facciate)
- copertura in piode
- gronde in legno
- terrazzi in legno o pietra locale
- muri di contenimento in pietra locale

Il terreno ideale, utilizzato per la definizione della quota dell'intradosso del primo solaio dei singoli fabbricati, rappresenta anche la linea base del terreno da sistemare.

All'art. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole si evince che "i muri di sostegno e/o contenimento dei terreni di riporto non potranno avere altezza superiore a ml 1,20". Considerata la notevole pendenza del terreno naturale dei Lotti 3 e 4, tale altezza è da considerarsi verificata anche a seguito di rimodellazione del terreno confinante a valle – lato sud – Lotto 4, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Nel rispetto dei volumi, superficie coperta, aree di scorrimento, distanze, altezze, n° posteggi esterni pari alle unità abitative, rispetto delle NTA previste dal PGT, tipologia dei fabbricati e materiali da utilizzare, si lascia ampia discrezionalità alla futura progettazione edilizia.

D) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

L'area risulta già urbanizzata, essendo presente la viabilità di collegamento (Via Scandolera) e nel sottosuolo della stessa l'acquedotto comunale, la fognatura Consortile, la rete Enel per privati e la rete di illuminazione pubblica. Il presente progetto prevede in particolare:

STUDIO GERONIMI ASSOCIATO

Dott. Ing. Piergiorgio Geronimi – Dott. Ing. Nicola Geronimi
Via Raschi, 30 – 23022 Chiavenna (SO) - Tel./Fax 0343 33 333 – Tel. 0343 30 189 – P.IVA e Cod. Fisc. 00842100141
www.studiogeronimi.it – info@studiogeronimi.it

DI – Fognatura

Realizzazione di un tratto fognario Øe 160 a valle dei Lotti, che si allaccia al collettore comprensoriale proveniente dalla Valle San Giacomo nel pozzetto PF2 e di n.7 pozzetti nei punti più a valle dei singoli Lotti.

Le caratteristiche principali della rete sono:

- lunghezza: ml 204,60
- dislivello: ml 12,71
- pendenza max: 18,30%
- pendenza minima: 2,20%
- pendenza media: 6,09%
- diametro tubo: Øe 160

La tubazione sarà in polietilene ad alta densità – SN8 – Tipo corrugato a doppia parete.

I pozzetti saranno in cls vibrocompressi 60x60 (misure interne) con chiusino in ghisa sferoidale D400, h= 55 / 105 / 180 cm.

Prima dell'innesto nel Pozzetto PF2 è previsto un nuovo pozzetto d'ispezione per l'intera linea.

La fognatura interessa anche i mapp. 108-110-115, a sud, esterni al PL03, i cui proprietari hanno già dato verbalmente accordo per la servitù (da perfezionarsi con Scrittura Privata).

DI.1 – Computo metrico e stima

ART.1) Scavo in sezione ristretta a sezione obbligata eseguito a macchina in materiale sciolto di qualsiasi natura e consistenza, anche in presenza di acqua, esclusa la roccia ed i trovanti superiore a 0,75 m3, compresi reinterro, il carico sui mezzi, il trasporto e lo scarico del materiale in esubero nell'ambito del cantiere

€mc 10,00 (euro/mc dieci/00)

- Tratto PF4-PF5	ml 47,90 x mq 1,30 =	mc	62,27
- Tratto PF5-PF6	ml 19,70 x mq 1,30 =	mc	25,61
- Tratto PF6-PF7	ml 20,50 x mq 1,30 =	mc	26,65
- Tratto PF7-PF8	ml 36,50 x mq 1,30 =	mc	47,45
- Tratto PF8-PF9	ml 30,60 x mq 1,30 =	mc	39,78
- Tratto PF9-PF10	ml 46,70 x mq 1,30 =	mc	60,71
		mc	262,47

mc 262,47 x €/mc 10,00 = € **2.624,70**

STUDIO GERONIMI ASSOCIATO

Dott. Ing. Piergiorgio Geronimi – Dott. Ing. Nicola Geronimi
Via Raschi, 30 – 23022 Chiavenna (SO) - Tel./Fax 0343 33 333 – Tel. 0343 30 189 – P.IVA e Cod. Fisc. 00842100141
www.studiogeronimi.it – info@studiogeronimi.it

ART.2) Demolizione di trovanti o banche rocciosi

mc 10,00 *x €/mc 150,00 =* € **1.500,00**

ART.3) Fornitura e posa di tubazioni in polietilene ad alta densità, classe di rigidità SN8, diametro esterno 160 mm, di tipo corrugato a doppia parete per condotte di scarico interrato non in pressione, fornite e poste in opera, conformi alla norma EN 13476, complete di sistema di giunzione con relativa guarnizione elastomerica, ogni onere per la posa in opera e saldatura del giunto di testa, compreso pezzi speciali, esclusa la formazione del letto di posa e del rinfiacco in materiale idoneo, il tutto a perfetta tenuta d'acqua.

€/ml 18,00 (euro/ml diciotto/00)

- Tratto PF4-PF5	<i>ml 47,90</i>		
- Tratto PF5-PF6	<i>ml 19,70</i>		
- Tratto PF6-PF7	<i>ml 20,50</i>		
- Tratto PF7-PF8	<i>ml 36,50</i>		
- Tratto PF8-PF9	<i>ml 30,60</i>		
- Tratto PF9-PF10	<u><i>ml 46,70</i></u>		
	<i>ml 201,90</i>	<i>x €/ml 18,00 =</i>	€ 3.634,70

ART.4) Fornitura e stesa di sabbione per piano di posa

€/mc 15,00 (euro/mc quindici/00)

- Tratto PF4-PF5	<i>ml 47,90</i>	<i>x mq 0,10 =</i>	<i>mc 4,79</i>
- Tratto PF5-PF6	<i>ml 19,70</i>	<i>x mq 0,10 =</i>	<i>mc 1,97</i>
- Tratto PF6-PF7	<i>ml 20,50</i>	<i>x mq 0,10 =</i>	<i>mc 2,05</i>
- Tratto PF7-PF8	<i>ml 36,50</i>	<i>x mq 0,10 =</i>	<i>mc 3,65</i>
- Tratto PF8-PF9	<i>ml 30,60</i>	<i>x mq 0,10 =</i>	<i>mc 3,06</i>
- Tratto PF9-PF10	<i>ml 46,70</i>	<i>x mq 0,10 =</i>	<u><i>mc 4,67</i></u>
		<i>mc</i>	<i>20,19</i>
	<i>mc 20,19</i>	<i>x €/mc 15,00 =</i>	€ 302,85

ART.5) Calcestruzzo in opera per protezione tubazioni Rck 200 gettato in opera senza l'ausilio di casseri

€mc 100,00 (euro/mc cento/00)

- Tratto PF4-PF5	ml 47,90 x mq 0,10 =	mc	4,79
- Tratto PF5-PF6	ml 19,70 x mq 0,10 =	mc	1,97
- Tratto PF6-PF7	ml 20,50 x mq 0,10 =	mc	2,05
- Tratto PF7-PF8	ml 36,50 x mq 0,10 =	mc	3,65
- Tratto PF8-PF9	ml 30,60 x mq 0,10 =	mc	3,06
- Tratto PF9-PF10	ml 46,70 x mq 0,10 =	mc	4,67
		mc	20,19

mc 20,19 x €/mc 100,00 = € **2.019,00**

ART.6) Fornitura e posa di pozzetto di raccordo, realizzato con elementi prefabbricati in cemento vibrato compresso fondo, posti in opera compreso ogni onere e magistero per l'allaccio a tenuta con le tubazioni, ecc. incluso scavo, rinfianco con calcestruzzo e rinterro: 60x60x50 cm (misura interna)

€cd 100,00 (euro/cd cento/00)

- PF5 n°1 x €/cd 100,00 = € **100,00**

ART.7) Fornitura e posa di pozzetto di raccordo, realizzato con elementi prefabbricati in cemento vibrato compresso fondo, posti in opera compreso ogni onere e magistero per l'allaccio a tenuta con le tubazioni, ecc. incluso scavo, rinfianco con calcestruzzo e rinterro: 60x60x100 cm (misura interna)

€cd 150,00 (euro/cd centocinquanta/00)

- PF4-PF6-PF7-PF8-PF9 n°5 x €/cd 150,00 = € **750,00**

ART.8) Fornitura e posa di pozzetto di raccordo, realizzato con elementi prefabbricati in cemento vibrato compresso fondo, posti in opera compreso ogni onere e magistero per l'allaccio a tenuta con le tubazioni, ecc. incluso scavo, rinfianco con calcestruzzo e rinterro: 60x60x200 cm (misura interna)

€cd 210,00 (euro/cd duecentodieci/00)

PF10 n°1 x €/cd 210,00 = € **210,00**

STUDIO GERONIMI ASSOCIATO

Dott. Ing. Piergiorgio Geronimi – Dott. Ing. Nicola Geronimi

Via Raschi, 30 – 23022 Chiavenna (SO) - Tel./Fax 0343 33 333 – Tel. 0343 30 189 – P.IVA e Cod. Fisc. 00842100141

www.studiogeronimi.it – info@studiogeronimi.it

ART.9) Fornitura e posa di chiusino d'ispezione in ghisa sferoidale classe D400 silenzioso con guarnizione in elastomero (tipo "Pamrex" o similari), dimensione Ø600 interno con telaio quadrato

€cd 220,00 (euro/cd duecentoventi/00)

n° 7 x €cd 220,00= € **1.540,00**

ART.10) Allacciamento rete fognaria alla rete principale compreso taglio e smaltimento asfalto, scavo, tubo Ø 160, reinterro, magrone di rinfianco, innesto nel pozzetto esistente e stesa nuovo asfalto

€a corpo 1.500,00 (euro/a corpo millecinque/00)

n°1 x €a corpo 1.500,00 = € 1.500,00
€ **14.181,25**

RIEPILOGO:

- TRATTO PF2-PF5	€	4.225,75
- TRATTO PF5-PF6	€	1.207,25
- TRATTO PF6-PF7	€	1.241,25
- TRATTO PF7-PF8	€	1.921,75
- TRATTO PF8-PF9	€	1.670,50
- TRATTO PF9-PF10	€	<u>3.914,70</u>
	€	<u>14.181,25</u>

RIPARTIZIONE ‰:

n° LOTTO	‰	RIPARTIZIONE COSTI
Lotto 1	162	2.297,36
Lotto 2	228	3.233,32
Lotto 3	308	4.367,83
Lotto 4	302	4.282,74
IMPORTO TOTALE		14.181,25

STUDIO GERONIMI ASSOCIATO

La fognatura sarà realizzata a cura e spese dei singoli Lottizzanti, anche a tratti separati, con conguaglio tra costi millesimali di competenza e quelli già sostenuti, da pagare al momento della richiesta di allacciamento del Lotto interessato alla ditta che ha già eseguito i lavori.

Qualora per difficoltà tecniche (presenza di banchi rocciosi o massi di notevole dimensione), o di diniego di Autorizzazione da parte della proprietà dell'Oleodotto o di mancanza di accordo definitivo (scrittura privata) con i proprietari dei terreni esterni al PL03 non fosse possibile realizzare il tratto di fognatura prevista, l'allacciamento alla fognatura consortile avverrà direttamente al pozzetto PF3 per i Lotti 1 e 2 ed al pozzetto PF1 per i Lotti 3 e 4 mediante pozzo di raccolta e pompa di sollevamento.

D2 – Acque chiare

Considerato che il sottosuolo è caratterizzato dalla presenza di trovanti di varie dimensioni, le acque chiare di ogni singolo Lotto saranno smaltite singolarmente in modo superficiale e/o nel sottosuolo mediante tubi drenanti.

D3 – Acquedotto

Per limitare lo scavo della Via Scandolera, considerato che il Lotto 2 è già allacciato alla rete comunale e che l'edificazione avverrà in tempi diversi, si ipotizza di intercettare l'adduttrice proveniente da Chiavenna (tubo PEHD PN16 Ø 75) mediante n°2 Pozzetti rispettivamente identificati con "Pa1" al servizio del Lotto 1 e "Pa2" al servizio dei Lotti n°3 e n°4.

I pozzetti saranno in cls prefabbricati 50x70 cm con chiusino in ghisa sferoidale D400 ed all'interno saranno predisposti i tee di derivazione, saracinesche a sfera Ø 1".

Le opere sopraccitate saranno a cura e spese del singolo utente.

D4 – Rete ENEL

Sul Lotto n°2 è presente il punto Enel di derivazione al fabbricato già esistente alimentato dalla rete posata nel sottosuolo della Via Scandolera proveniente dal centro abitato di Mese.

Considerato che l'edificazione avverrà in tempi diversi, sentiti gli addetti Enel, si prevede che ogni singolo Lottizzante presenterà separatamente richiesta di allacciamento alla rete esistente da intercettare su indicazione della ditta fornitrice il servizio.

Tutte le opere di urbanizzazione primarie, compreso gli allacciamenti, saranno a cura e spese dei singoli Lottizzanti, che pertanto saranno esenti dal versamento dello stesso contributo al Comune di Mese.

E) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – Aree a standard – Monetizzazione

E1 – Opere di urbanizzazione secondaria - posteggi

Dalle N.T.A. del Piano delle Regole si evince:

- all'art. 3.2 – la dotazione minima dei parcheggi residenziali non è monetizzabile, salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente
- all'art. 32 – parcheggi privati: l'obbligo di un posto macchina 5,50 x 2,50 m per ogni unità immobiliare, all'esterno dell'area di pertinenza,

mentre dalla scheda PL03 – Ambito di Trasformazione controllata del Documento di Piano è ammessa la monetizzazione anche totale delle aree a standard.

Il presente PL03 prevede l'obbligo di lasciare all'esterno della recinzione un posto auto di mq 2,50x5,50 ad uso pubblico di proprietà privata per ogni unità abitativa, ed ipotizza i seguenti parcheggi:

- LOTTO 1: n° 1 Posteggio => mq 13,75
- LOTTO 2: n° 1 Posteggio => mq 13,75
- LOTTO 3: n° 2 Posteggi => mq 27,50
- LOTTO 4: n° 2 Posteggi => mq 27,50

L'ubicazione ed il numero dei posteggi sopraccitati sarà definito in sede di presentazione dei singoli progetti. La loro realizzazione avverrà a cura e spese dei Lottizzanti.

E2 – Aree a standard – Monetizzazione

Il numero degli abitanti è definito dal rapporto: $n^{\circ}ab = \frac{V_{max} (mc)}{150}$

150

mentre le aree a standard saranno: $A_{st} = n^{\circ}ab * 26,5 \text{ mq}$

STUDIO GERONIMI ASSOCIATO

Dott. Ing. Piergiorgio Geronimi – Dott. Ing. Nicola Geronimi

Via Raschi, 30 – 23022 Chiavenna (SO) - Tel./Fax 0343 33 333 – Tel. 0343 30 189 – P.IVA e Cod. Fisc. 00842100141
www.studiogeronimi.it – info@studiogeronimi.it

La monetizzazione sarà quindi pari al prodotto delle aree standard ed il costo corrente previsto dal Comune al momento del rilascio del Permesso di Costruire (attualmente €/mq 23,00).

Tab.A2 – Tabella riassuntiva

LOTTO	Volume max mc	Abitanti n°	Area a standard (mq)	Monetizzazione (€/mq 23,00)
Lotto 1	430	2,87	76,06	1.749,38
Lotto 2	607	4,05	107,32	2.468,36
Lotto 3	819	5,46	144,69	3.327,87
Lotto 4	805	5,37	142,30	3.272,90
			470,37	

$$VERIFICA GLOBALE: \frac{2952 - 291}{150} \times 26,5 = \text{mq } 470,11$$

I lottizzanti dovranno versare gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta del rilascio del Permesso di Costruire.

F) OLEODOTTO

L'area è caratterizzata dalla presenza di un tubo Ø 24" pollici dell'Oleodotto di proprietà ENI spa – Green Connector (ex Snam), che parallelamente alla Via Scandolera attraversa i terreni, causando una servitù di ml 2,00 per parte, dall'asse del tubo, di inedificabilità.

Il P.L. non prevede opere all'interno di questa striscia di ml 2,00+2,00, tranne un'intersezione ortogonale con la fognatura in prossimità del pozzetto PF7 sul mappale 104 con una distanza fra i due tubi di oltre 50 cm.

Prima dell'esecuzione della stessa fognatura sarà presentata specifica richiesta di Autorizzazione alla proprietà dell'Oleodotto.

Poiché, inevitabilmente, l'edificazione di ogni singolo Lotto, interesserà la fascia di rispetto sopraccitata (anche per la sola sistemazione dell'area), ogni singolo Lottizzante procederà alla richiesta di Autorizzazione.

STUDIO GERONIMI ASSOCIATO

Dott. Ing. Piergiorgio Geronimi – Dott. Ing. Nicola Geronimi

Via Raschi, 30 – 23022 Chiavenna (SO) - Tel./Fax 0343 33 333 – Tel. 0343 30 189 – P.IVA e Cod. Fisc. 00842100141
www.studiogeronimi.it – info@studiogeronimi.it

G) VINCOLI AMBIENTALI

L'area dista meno di 150 ml dal Torrente Liro per cui ogni singolo progetto necessiterà di Autorizzazione Ambientale ai sensi D.Lvo 42/2004.

Il presente Piano di Lottizzazione, essendo conforme al P.G.T. vigente, necessita solamente del parere della Commissione per il Paesaggio.

H) RELAZIONE FORESTALE E PAESAGGISTICA

Poiché l'area risulta immersa in zona boschiva e si prevede il taglio di circa 20 piante si allega specifica Relazione a firma del dott. agronomo Attilio Tartarini, datata gennaio 2014, comprensiva del calcolo del valore della Compensazione.

I) RELAZIONE GEOLOGICA – ZONA SISMICA

Si allega specifica Relazione a firma del geologo dott. Guidi Mauro, datata gennaio 2014, cui si evince in particolare che dal punto di vista geologico i terreni in esame sono costituiti dai depositi generati dall'attività torrenziale del Torrente Liro. Si tratta di depositi alluvionali, eterogenei vista la forte attività del fiume, è probabile che all'interno dei depositi vi siano trovanti e blocchi rocciosi anche con dimensioni metriche.

Dal punto di vista della Normativa Tecnica il Comune di Mese rientra in “Zona Sismica 4” normata dal DM. 14 gennaio 2008.

Dalla sopraccitata relazione si ipotizza che la categoria sismica sia la “Categoria C”, ossia “*Depositi di sabbia e ghiaia mediante addensante o di argille di media consistenza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri, caratterizzati da valori di V_{s30} compresi tra 180 e 360 m/s ($15 < NSPT < 50$, $70 < eu < 250$ Kpa)*”

Nel PGT – Documento di Piano – Relazione geologica – risulta che l'area è classificata “Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni” in particolare si prescrive che: nel rispetto della Normativa vigente (ex D.M. 11.03.88 e successive modifiche e Testo Unico D.M. gennaio 2008, “*ogni nuova proposta edificatoria dovrà prevedere un'accurata valutazione geologica, idrogeologica e geotecnica.*”

L) FIDEJUSSIONE

Il progetto prevede la realizzazione del ramo fognario e/o l'allacciamento mediante pozzo di raccolta e pompa di sollevamento ed il collegamento ai sottoservizi presenti nel sottosuolo della Via Scandolera indispensabile per l'agibilità dei Lotti.

Sarà quindi presentata una fideiussione di €.500,00 (diconsi cinquecentoeuro) per ogni singolo Lotto alla presentazione della singola richiesta di Permesso di Costruire.

M) ELABORATI

Costituiscono il presente progetto i seguenti elaborati datati gennaio 2014:

- Tav. 1 Corografia
- Tav. 2 Planimetria Stato di Fatto – Fotografie
- Tav. 3 Azzonamento – Lotti - Sezioni
- Tav. 4 Planovolumetrico – Profili longitudinali
- Tav. 5 Opere di urbanizzazione
- All. 1 Estratto P.G.T. – N.T.A.
- All. 2 Estratto mappa – Elenco proprietari
- All. 3 Relazione generale
- All. 4 Bozza di Convenzione
- All. 5 Relazione geologica
- All. 6 Relazione forestale e paesaggistica

Chiavenna 07 gennaio 2014

Il Tecnico