

OGGETTO: Progetto di Lottizzazione in località "Le Cerretelle"
U.T.O.E. turistica G06 - Comparto Ct3
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMMITTENTE: Soc. "VALLITRE" s.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Ubicazione

L'area è ubicata nel Comune di Guardistallo, Via delle Cerretelle.

Dati Urbanistici

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione ricade nell'UTOE TURISTICA CERRETELLE G 06 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Guardistallo. Il comparto scheda G 06, destinazione urbanistica CT3, dell'allora vigente P.R.G.C. approvato con delibera di G.R.T. n.756/97, prevedeva la realizzazione di insediamenti turistici ricettivi secondo le prescrizioni degli articoli 24 e 25 delle N.T.A. per una volumetria massima di mc.9.000; per la realizzazione di case ed appartamenti per vacanza di cui alla LRT 42/00 per una volumetria superiore all'80% di quella realizzabile, mentre il restante era destinato ad attività commerciali e alla residenza.

Il Piano di Lottizzazione fu approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 26.06.2002, convenzionato con atto stipulato in data 13.05.2005, repertorio 124.817, raccolta 6.423, rogito del notaio Marco Cavallini di Rosignano Marittimo.

Il comparto è stato oggetto di due Permessi a Costruire relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al lotto e precisamente P.C. n. 01/06 del 07 marzo 2006, P.E. 10/05 e P.C. n. 02/2010 del 08 novembre 2010 P.E. 01/2010.

Descrizione dell'intervento

Con la pratica in oggetto si intende presentare un nuovo Piano di Lottizzazione riducendo il Piano di Lottizzazione precedente dimezzandone di fatto la volumetria del comparto turistico ricettivo per la realizzazione di sole cinque unità immobiliari.

In particolare per quanto riguarda la volumetria realizzabile del nuovo PDL i dati urbanistici saranno i seguenti:

Dati Scheda R.U. vigente

Superfici e Destinazioni da Piano di Lottizzazione convenzione del 13.05.2005

Parcheggio mq. 1.150

Residenziale mq. 2.300

Servizi turistici mq. 1.655

Turistico ricettivo mq. 13.567

Verde pubblico attrezzato mq. 1.025

Strada mq. 1.113

Superficie totale di lottizzazione mq. 20.810

Superfici edificabili per funzioni

	Superficie coperta max-mq.	Volume max-mc.
Turistico ricettivo	2.035	7.201
Residenziale	345	1.433
Servizi quali attività ristorazione e somm. bevande	248	366
Totale	2.628	9.000

Dati nuovo PDL

Parcheggio mq. 1.150

Residenziale mq. 2.300

Servizi turistici mq. 1.655

Turistico ricettivo mq. 13.567

Verde pubblico attrezzato mq. 1.025

Strada mq. 1.113

Superficie totale di lottizzazione mq. 20.810

Superfici edificabili per funzioni

	Superficie coperta max-mq.	Volume max-mc.
Turistico ricettivo	1.155	3.067
Residenziale	345	1433
Servizi quali attività ristorazione e somm. bevande	-	-
Totale	1.500	4.500

La previsione del piano di lottizzazione CT3 prevedeva interventi riconducibili alla urbanizzazione primaria e più precisamente:

- Opere stradali, ovvero realizzazione di percorsi stradali, pedonali e parcheggi all'interno della lottizzazione;

Realizzazione di servizi in rete quali:

- rete di smaltimento delle acque nere;
- rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- impianto di illuminazione;
- rete di distribuzione acqua potabile.

Allo stato attuale sono stati realizzati i cassonetti della strada e dei parcheggi previsti dal vecchio PDL previo sbancamento con scavi a larga sezione del terreno che è stato riutilizzato per i livellamenti delle superfici adiacenti e per il riporto di materiale arido di pezzatura 50/70 per il cassonetto stradale.

Rimane inalterata la viabilità veicolare della lottizzazione utilizzando la viabilità esistente costituita dalla Via Vicinale delle Cerretelle e dalla Via Vicinale della Cantina, partecipando come tutti i frontisti del Consorzio Stradale per quota parte al mantenimento delle stesse, e ad eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie durante l'esecuzione dei lavori in accordo con il Consorzio Strada Cerretelle.

A) Opere stradali

La viabilità veicolare della lottizzazione verrà assicurata utilizzando la viabilità esistente costituita dalla Via Vicinale delle Cerretelle e dalla Via Vicinale della Cantina.

La viabilità interna di penetrazione e di accesso ai fabbricati sarà costituita sul lato orientale da un percorso parallelo, della larghezza media di ml 4.00 alla Via Vicinale delle Cerretelle con accesso e uscite dirette da detta via.

A ridosso di detto percorso verranno realizzati degli stalli posto auto.

All'ingresso della lottizzazione ed al termine di Via Vicinale delle Cantine verranno realizzate due aree adibite a parcheggio.

La pavimentazione della viabilità di progetto sarà del tipo terra battuta con stabilizzante per terreni mentre gli stalli auto saranno costituiti da superfici racchiuse da cordoni in cls e riempiti superficialmente con ghiaietto e/o pietrisco di piccola pezzatura.

I percorsi carrabili sopra descritti verranno realizzati previa esecuzione di scavi di sbancamento ed a sezione obbligata, successiva formazione di fondazione stradale eseguita con materiale arido di cava di pezzatura mm 30 e mm 70 per uno spessore minimo di cm 20 per le strade e di cm 15 i parcheggi e di un soprastante strato superficiale di cm 5, pezzatura 0-30 mm.

La pavimentazione superficiale, già descritta in precedenza, risulterà così realizzata:

- stesura di inerti di cava di granulometria 0-30 mm per uno spessore minimo di cm 10.

I percorsi stradali verranno delimitati da cordonato stradale in cls.

B) Servizi in rete

Rete di smaltimento delle acque nere

La rete di smaltimento delle acque nere prevede che le stesse siano chiarificate mediante l'installazione di una fossa himoff per ciascuna unità immobiliare realizzata e dalle quali saranno indirizzate all'impianto di sub-irrigazione che prevede la dispersione degli stessi negli strati superficiali del terreno.

Si prevede che sull'area oggetto di lottizzazione saranno realizzate n.5 unità immobiliari; considerando circa 6 abitanti equivalenti per ciascuna unità immobiliare, per un totale complessivo di circa 30 abitanti equivalenti e considerando che lo sviluppo della condotta disperdente normalmente è pari a circa ml.2,5 per abitante equivalente, la condotta terminale complessiva dovrà risultare di una lunghezza totale di circa ml. 75/80.

Inoltre per ciascuna unità immobiliare realizzata sarà installata una fossa himoff all'interno della quale verrà chiarificato il liquame che sarà poi, mediante condotta a tenuta, immesso in un pozzetto, anch'esso a tenuta dotato di sifone di cacciata per garantire la distribuzione uniforme del liquame lungo la condotta disperdente e consentendo un certo intervallo tra una immissione di liquame e l'altra nella rete di sub-irrigazione in modo tale da agevolare l'ossigenazione e l'assorbimento del terreno.

La condotta disperdente sarà realizzata in elementi tubulari continui in pvc pesante del diametro di 100 -120 mm e con fessure praticate inferiormente e perpendicolarmente all'asse del tubo. La condotta disperdente avrà una pendenza compresa tra lo 0.2% e lo

0.5 %. La condotta sarà posta in una trincea di profondità non inferiore a cm 60 e non superiore a cm 80 con larghezza alla base di almeno cm 40.

Il fondo della trincea dovrà essere occupato per almeno cm 30 da un letto di pietrisco di tipo lavato della pezzatura 40/70.

Rete di smaltimento delle acque meteoriche

La rete di smaltimento delle acque meteoriche verrà realizzata anch'essa sul sedime della viabilità interna della lottizzazione, all'interno dei parcheggi, al di sotto del nuovo percorso parallelo alla Via vicinale delle Cerretelle

Si tratterà di realizzare tre collettori in tubazioni in pvc serie pesante UNI7447/75 tipo 303/2 del diametro di mm 315, 250, 200.

Occorrerà eseguire uno scavo a sezione ristretta, realizzare un letto di posa in sabbione di cava, apporre in opera le tubazioni in pvc, rinfiancarlo con sabbia.

Le pendenze dei collettori, vista la pronunciata acclività del terreno, risulteranno comunque superiore al 1,8 %.

I collettori verranno posti ad una profondità minima dal livello della pavimentazione stradale finita di ml 1.00.

I collettori risulteranno ispezionabili mediante la collocazione in opera di pozzetti d'ispezione delle dimensioni interne di cm 60x60 per altezze medie di cm 90 – 120, posati su platea in cls leggermente armata completo di lapide carrabile e di chiusini in ghisa serie UNIEN124D400 con passo d'uomo.

I collettori risulteranno, comunque posizionati con un'unica livelletta a pendenza costante tra pozzetto e pozzetto d'ispezione

Nei pozzetti la tubazione in PVC risulterà interrotta con formazione di un modesto volume di decantazione della profondità di cm 10.

La raccolta delle acque meteoriche provenienti dai parcheggi avverrà tramite pozzetti, dotati di griglie in ghisa serie UNIENI124C250.

Le acque meteoriche provenienti dai collettori sopra descritti verranno convogliati nei fossi e nelle fosse campestri esistenti a valle.

Le fosse campestri esistenti poste sul perimetro della lottizzazione in adiacenza alle vie vicinali verranno ripulite e risagomate.

Puntualmente in corrispondenza dell'immissioni nei fossi e nelle fosse campestre esistenti verranno predisposti sul fondo e sul fianco di queste dei modesti sistemi antierosivi costituiti da pietre annegati gettate con cls.

Impianto di illuminazione

I percorsi carrabili, i parcheggi verranno illuminati previa la realizzazione di un impianto di illuminazione completo di cavidotti così realizzato:

- tubazioni in Pehd/Pemd in rotoli, doppia parete, interno liscio ed esterno corrugato del diametro esterno di 90 mm, previa esecuzione di scavo (dim 40x60) posato su letto di sabbia e successivo riempimento;
- apposizione all'interno delle tubazioni sopradescritte in cavo FG 7 unipolare 4x1x6 mmq tipo FG 70R 0,6/1 Kv isolato in gomma HEPR, guaina esterna in gomma etilenpropilenica colore grigio, conduttore flessibile di rame conforme alle norme CEI 20-13 e 20-22 II con marchio IMQ da installarsi nei cavidotti ;
- messa a terra con corda di rame 35 mmq per il collegamento tra dispersori;
- messa in opera di dispersori di terra in acciaio zincato, sezione a croce, della lunghezza di ml 1.50 con bullone cadmiato da installarsi all'interno dell'apposito pozzetto e successiva esecuzione di giunzioni a resina colata, per cavi B.T. da installarsi nei pozzetti, per eseguire le derivazioni sui cavi unipolari di 10 e 6 mmq di sezione;
- collocazione in opera, in area adiacente ai pali di pozzetti in c.a.v. delle dimensioni interne di cm 40 x 40 x 40 completo di lapide in cls carrabile;

Le paline di illuminazione saranno collocate ad un intervallo di circa ml 25/30 l'una dall'altra e saranno con palo in acciaio zincato, con apparecchio illuminante a lanterna modello tipo Bega cod. 9954" dell'altezza di ml 4, diam. 76 mm, lampada da 80 W, protezione IP 44, riflettori lamellari bianchi interni.

Il Quadro elettrico, opportunamente assemblato con componenti e protezioni cablate in ottemperanza alle normative vigenti in materia sarà installato all'inizio della lottizzazione.

Rete distribuzione energia elettrica

Nell'intera area è predisposta la rete di trasmissione elettrica le cui caratteristiche costruttive esecutive sono conformi alle specifiche Enel e più precisamente.

- tubazioni singole e doppie in Pvc corrugato diam int. 125/106 e/o 63/51, bloccati in calcestruzzo e da porsi ad una profondità di ml 1.00 dl piano viabile;

All'inizio della lottizzazione sarà collocato il Q.E. di distribuzione dell'energia elettrica.

Rete di distribuzione acqua potabile

La rete di distribuzione della lottizzazione sarà costituita da un condotto in Pehd a norma 4437 a norma UNI ISO 4437 tipo 1 per acquedotto conformi a quanto prescritto dal pr EN 12201, compreso curve, T, derivazioni e tutto quanto occorrente della sezione pari a DN 80, PN 16 che si svilupperà al di sotto del percorso pedonale interno.

La rete sarà opportunamente sezionata con l'apposizione di valvole tipo RACIT.

L'emungimento dell'acqua potabile

avverrà tramite la realizzazione di un pozzo artesiano della profondità di ml 90 con portata, a regime, di 30-40 l/minuto.

L'area ove sarà realizzato il pozzo verrà recintata secondo quanto prescritto dalle normative vigente in materia di pozzi per emungimento delle acque potabili.

A valle del pozzo sarà collocata una riserva idrica costituita da depositi per acqua potabile di dimensioni pari a circa 5 mc.

All'interno di dette riserve verranno collocati dei sistemi di debatterizzazione delle acque con raggi UV-C

All'interno di detta riserva sarà installato un gruppo pompe idoneo.

Cecina, novembre 2018

Dott. Arch. Roberto Valori

Dott. Arch. Matteo Valori
