

luogo: via Radici in Piano, località Tressano, Castellarano

soggetto attuatore: Finice srl, via Sicilia, Reggio Emilia

progetto architettonico  
ARTEAS PROGETTI  
architetto Paolo Soragni  
con  
architetto Ilaria Manotti

A.O. ambito AeR 1  
di iniziativa privata  
località Tressano

## RELAZIONE TECNICA

05.2019



## **Premessa**

Il 18 settembre 2018 con la Deliberazione della Giunta Comunale n.84 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "ex P.P.33".

L'ambito oggetto del presente Piano si trova in adiacenza all'ex P.P. 33 e rappresenterebbe il completamento del comparto urbanistico di cui sopra.

La variante urbanistica adottata con D.C.C. n. 83 del 29/09/2012, infatti, prevedeva di classificare in "Zona Omogenea di tipo C" una superficie pari a 20.240,00 mq di area agricola; a seguito delle osservazioni formulate dalla Giunta Provinciale nella seduta del 20/11/2013 delibera n. 282 l'area agricola interessata dalla variante urbanistica è stata limitata ad una superficie pari a circa 12.800,00 mq. riducendo così la previsione di ampliamento della zona residenziale corrispondente all'ex P.P.33.

L'ambito oggetto del presente Piano, che comprende un'area individuata dal PSC come zona AeR1 (Ambiti di espansione residenziale da attuare attraverso il POC) e un'area con edifici residenziali ad intervento diretto individuati dal vigente RUE come Ambito urbano consolidato, rappresenta come sopra specificato, il completamento del comparto urbanistico dell'ex P.P.33 su cui verrà attuato, come da Proposta di Accordo Operativo, a completamento della previsione del PRG, la Superficie Complessiva originariamente disponibile.

## **Individuazione catastale**

La società Finice srl, proprietaria dei terreni appartenenti all'ex P.P.33, risulta anche proprietaria dei terreni interessati dal seguente Piano; nello specifico:

- di un'area individuata dal PSC come zona AeR 1 contraddistinta dai seguenti mappali: foglio 17 mappali 169/parte, 170, 172/parte, 565/parte.
- di un'area con edifici residenziali ad intervento diretto individuati dal vigente RUE come Ambiti urbani consolidati contraddistinta dai seguenti mappali: foglio 17 mappali 565/parte, 566, 567, 568.

## **Descrizione dell'area**

L'unità di intervento oggetto del presente Piano è un'area prevalentemente ineditata ubicata lungo Via Radici in Piano nella frazione di Tressano.

L'ambito risulta, come espresso nella premessa, ampliamento dell'ambito denominato "ex P.P.33" già sottoposto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata dal PRG, confermato come PUA dal vigente PSC e recentemente approvato.

Si evidenzia unicamente la presenza di due vetusti fabbricati a destinazione residenziale nella porzione sud dell'area, posizionati sul bordo strada, che saranno oggetto di demolizione per consentire la progettazione unitaria dell'intero comparto e di trasferimento volumetrico all'interno del Piano, destinando l'ambito liberato da questi ultimi in area di cessione fuori comparto attrezzata a verde pubblico in continuità con quella già prevista all'interno dell'ambito residenziale adiacente (l'ex P.P.33) di recente approvazione.

L'area risulta in adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato della frazione di Tressano. Il contesto urbano è prevalentemente caratterizzato da complessi edilizi a destinazione residenziale, caratterizzato da un'edilizia estensiva e carente di aree verdi pubbliche e/o attrezzature collettive.

L'area, così come l'ambito adiacente interessato dall'ex P.P.33, presenta caratteristiche di particolare interesse per la trasformazione urbana residenziale, in quanto contigua al centro abitato della frazione di Tressano, prospiciente la viabilità principale di attraversamento della frazione, in posizione centrale e prossima ai servizi presenti nella frazione che sono accessibili direttamente dalle viabilità carrabile e ciclopedonale esistenti.

## **Progetto**

Il progetto prevede di sviluppare una soluzione urbanistica con lotti di ampie dimensioni, dedicati a ville unifamiliari e bifamiliari, con l'ipotesi di un unico lotto che potrebbe essere dedicato ad una palazzina di piccole dimensioni. Nello specifico si prevede la realizzazione di 9 lotti edificabili che, sommandosi ai 6 già autorizzati in attuazione dell'ex P.P. 33, verrebbero a costituire un ambito residenziale di 15 lotti. I lotti sarebbero localizzati nell'ambito individuato dal PSC e dal RUE vigenti come ambito AeR1, destinando come sopra specificato, l'ambito attualmente interessato dalla presenza dei fabbricati (ambito urbano

consolidato ad intervento diretto) ad area di cessione fuori comparto attrezzata a verde pubblico.

Il progetto prevede l'estensione della viabilità carrabile di penetrazione progettata nell'ambito dell'ex P.P.33 (eliminando la pipa di ritorno prevista) e la creazione di due ulteriori assi viari carrabili per la distribuzione ai vari lotti. I parcheggi di urbanizzazione e i percorsi pedonali saranno realizzati uniformemente lungo gli assi viari per garantire il facile accesso verso tutti i lotti edificabili.

Le opere di urbanizzazione primaria, da realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Castellarano, consisteranno in:

- 1 strade di lottizzazione e parcheggi pubblici;
- 2 marciapiedi ed aiuole piantumate;
- 3 rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche e nere;
- 4 impianto di pubblica illuminazione;
- 5 reti tecnologiche di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, telefonia;
- 6 centraline delle reti tecnologiche ed eventuali sottostazioni (armadi di sezionamento e distribuzione ENEL e Telecom);
- 7 segnaletica orizzontale e verticale;
- 8 aree verdi.

Il presente piano determinerà la configurazione dell'intero assetto con una progettazione unitaria attenta alle relazioni e alle integrazioni col contesto urbano circostante

È prevista la realizzazione di una pista ciclo-pedonale che connetta i tracciati ciclabili e pedonali esistenti all'esterno dell'ambito di intervento, lungo via Radici in Piano, dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano.

Il progetto garantisce una adeguata integrazione dell'insediamento con il tessuto esistente, rispettandone la logica insediativa e, dal punto di vista distributivo, di rispettare l'andamento naturale del terreno, favorendo forme di aggregazione e di organizzazione dei volumi edilizi nel rispetto delle tipologie edilizie presenti nel territorio circostante.

## Parametri edilizi ed urbanistici

L'ex P.P.33 ha espresso una potenzialità edificatoria di 1.547,10 mq di S.C., che risultava essere soltanto una parte della S.C. che il PRG prevedeva pari a 3.969 mq.

Nell'attuazione del piano in oggetto si prevede di:

- Esprimere la restante potenzialità edificatoria messa a disposizione dagli strumenti urbanistici pari a 2.421,90 mq (derivante dalla differenza tra la SC totale disponibile e quella già espressa)
- Sommare a questa la SC derivante dalla demolizione dei fabbricati esistenti pari a 305 mq incrementata del 20% (come previsto da articolo di zona)

La successiva tabella n. 1 rappresenta i principali parametri urbanistici che regolamentano l'attuazione del Piano.

INDICI	UNITA' MISURA	PP 33 APPROVATO		AREA AeR 1 e AREA FUORI COMPARTO		
		DATI DI PRG	DATI PROGETTO	dati Scheda ambito AeR1 (Scheda n.07 PSC)	dati ambito fuori comparto (RUE zona AUC (b))	PROGETTO A.O. AeR1 e fuori comparto
S.T.	mq	12.800	12.800	12.990	1.380 Area di cessione fuori comparto	14.370
S.f.	mq	/	5.875	10.215	0	8.729
S.u.l. max	mq	4.410	/	/	/	/
S.C.	mq	S.C.max = (S.u.l.) x 0,90 = 3.969	1.547,10	2.421,9 (3.969 S.C. max -1.547,1 realizzati PP33)	366 (Sup. ed. esistenti = 305 mq + 20% = 61 mq)	2.787,9
PU1 Parcheggi pubblici	mq	638,55	319,5 (n°25 parcheggi) > $\frac{1}{3}$ S.C.	319,05 (n°13 parcheggi) (638,55-319,5 realizzati PP33)	91,5 (n°4 parcheggi)	475 mq 19 parcheggi
Verde U1(VP)	mq	638,55	683,55	/	/	/
Aree U2	mq	2.734,2	3.099	2.455,95	/	1.516
Tot U1+U2 (St in cessione)	mq	4.101,30	4.102,05	2.775		1.991(PU1+AreeU2)+1380(aree coss. fuori comp.) = 3.371
P pertinenza	n°	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto
S. coperta	%	max 40% Sf	max 40% Sf	max 40% Sf	max 40% Sf	max 40% Sf
S. perm.	%	min 30% Sf	min 30% Sf	min 30% Sf	min 30% Sf	min 30% Sf
n° max alloggi	n°	58	6-12	/	0	14-22 (max 34 alloggi in totale)
n° max piani	n°	2 piani utili fuori terra + 1 piano seminterrato/interrato per servizi	≤ 2 piani utili fuori terra + 1 piano seminterrato/interrato per servizi	/	0	≤ 2 piani utili fuori terra + 1 piano seminterrato/interrato per servizi
H max.	m	7,50	7,50	/	0	7,50
D min. conf.	m	5,00	5,00	/	0	5,00

**Tabella 1 parametri urbanistici**

La successiva tabella n. 2 rappresenta i principali parametri edilizi che regolamentano l'attuazione del Piano e le prescrizioni riferite all'edificazione all'interno dei singoli lotti:

LOTTO	S.f. (mq)	S.C. (mq)	n° alloggi
1	954 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
2	958 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
3	960 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
4	969 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
5	840 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
6	837 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
7	889 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
8	845 mq	257,85 mq	1/2 alloggi
9	1.597 mq	725,10 mq	6 alloggi
TOTALE	8.849 mq	2.787,90 mq	14/22 alloggi

**Tabella 2 parametri edilizi**

Gli accessi carrai e pedonali ai singoli lotti che sono rappresentati negli elaborati grafici sono puramente indicativi, così come il frazionamento dei singoli lotti. Il numero e la posizione degli stessi sarà indicato nelle pratiche edilizie dei singoli fabbricati.

Gli usi ammessi sono quelli previsti dalle Norme Tecniche d'Attuazione del RUE vigente; in caso di usi diversi dal residenziale si dovrà provvedere a specifica verifica dello standard di parcheggio, oltre al reperimento nelle aree private dei parcheggi pertinenziali.

### **Reti tecnologiche e fognarie**

#### Pubblica illuminazione

La rete di pubblica illuminazione sarà alimentata secondo le indicazioni dell'Ente erogante.

La canalizzazione verrà realizzata con tubazioni in PVC di sezioni adeguate, raccordata con pozzetti in cemento con coperchio in ghisa sferoidale del tipo carrabile.

I corpi illuminanti della viabilità interna saranno realizzati con palo in acciaio zincato a caldo verniciato, punto luce del tipo a testa palo, lampada da 150 watt dell'altezza di

8.00 ml. per la viabilità, posizionati ad una interdistanza di circa ml. 20 circa, previa verifica illuminotecnica della sede stradale.

Tutti i pali e i punti luce saranno messi a terra con dispersori di sezione a croce, in acciaio zincato e collegati con condutture in rame a corda nuda e di sezione adeguata.

#### Rete di distribuzione energia elettrica ENEL

Tutte le reti di progetto verranno collocate in apposite canalizzazioni in PVC di sezioni adeguate, secondo disposizione dell'azienda ENEL a partire dalla cabina ENEL presente nell'ambito dell'ex P.P.33, sino agli armadi di sezionamento ed ai punti di distribuzione per le utenze private.

I tipi delle varie opere, apparecchiature e dimensioni sono quelle stabilite dalle specifiche dell'Ente erogatore.

#### Rete TELECOM

Le canalizzazioni della rete telefonica saranno costituite da tubazioni in PVC di sezioni adeguate, interrate e posate alla profondità richiesta dalla TELECOM, completi di filo per il traino.

I pozzetti in calcestruzzo prefabbricato, delle dimensioni interne richieste dall'Ente, saranno coperti con chiusino in ghisa sferoidale del tipo omologato al traffico pesante.

Le dimensioni, le quantità ed i tipi delle varie opere sono quelle indicate dalla TELECOM.

Prima dell'esecuzione dell'opera, si dovrà prendere contatto con la TELECOM, per verificare l'esatta esecuzione delle opere e le eventuali modifiche da apportare al progetto della rete, al fine di garantire la buona riuscita dell'opera.

#### Rete gas-acqua IREN

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo impianto di estendimento della rete gas e acqua. I nuovi estendimenti dovranno essere realizzati da parte di IRETI, al fine di garantire la fornitura di acqua e di gas a tutti i lotti.

E' previsto da parte di IRETI il potenziamento della rete di fornitura idrica. I soggetti attuatori del P.P. hanno già intrapreso i necessari contatti con gli uffici IRETI per definire le modalità per l'estensione della rete, per le parti di competenza.

Al termine della posa, saranno effettuati da IRETI tutti i collaudi degli estendimenti in particolare le saldature, che saranno tutte verificate con radiografia. Le opere previste

nel presente progetto dovranno essere idonee al corretto funzionamento di tutti gli impianti delle utenze finali ed eseguiti a regola d'arte.

### Reti fognarie

#### *Acque meteoriche*

Il progetto prevede il completamento della realizzazione della rete fognaria per la raccolta delle acque meteoriche con recapito finale il fosso presente sul confine nord dell'area di intervento.

Le acque saranno scaricate nel fosso secondo le prescrizioni e le specifiche esecutive contenute nell'autorizzazione allo scarico della competente Bonifica.

La nuova rete acque meteoriche sarà realizzata con tubi in PVC opportunamente dimensionati.

I pozzetti di ispezione e di raccordo della rete fognaria saranno del tipo monolitico, prefabbricato, circolare, diametro 1000 mm, con fondo idraulico sagomato, a tenuta idraulica, con appositi imbocchi e guarnizioni, con chiusino in ghisa sferoidale omologato per il traffico pesante.

Le caditoie di raccolta delle acque saranno in ghisa sferoidale del tipo omologato per il traffico pesante.

#### *Acque nere*

La rete acque nere avrà come recapito finale il collettore comunale esistente su Via Fontanina.

Il completamento della rete acque nere sarà realizzata con tubi in PVC opportunamente dimensionati. Le pendenze e i diametri dovranno garantire, in funzione delle portate medie transitanti nei vari tratti, la velocità di pulizia  $>0,50$  m/s.

Il diametro minimo per le dorsali stradali sarà di 200 mm.

I tratti costituiti dai fognoli di derivazione ed allacciamento ai lotti avranno pendenza, riferita al punto di immissione  $> 1\%$ .

I pozzetti di ispezione e di raccordo della rete fognaria sarà del tipo monolitico, prefabbricato, circolare, diametro 1000 mm, con fondo idraulico sagomato, a tenuta idraulica, con appositi imbocchi e guarnizioni, con chiusino in ghisa sferoidale omologato per il traffico pesante.



Il progetto contiene documentazione tecnica di calcolo e dimensionamento delle reti acque bianche e nere, ed è stata presentata richiesta di autorizzazione ai competenti uffici IREN.

### **Opere di recinzione dei lotti**

Le recinzioni dei lotti sul fronte stradale saranno realizzate con muretto in cemento armato facciavista e soprastante cancellata in acciaio zincato o verniciato; i cancelli pedonali e carrabili dovranno essere uniformati alle cancellate di recinzione stradali.

Le recinzioni tra lotti confinanti e verso le aree verdi saranno realizzate con paline infisse nel terreno e rete metallica plastificata.

Le recinzioni a monte dei lotti 7, 8 e 9, che sono interessati da una fascia boschiva, sarà realizzata in rete metallica con pali di castagno (si veda a riguardo la Tavola Planimetria del verde, impianto di irrigazione e arredo urbano).

### **Eliminazione delle barriere architettoniche.**

Ai sensi del DPR 380/2001 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, art. 82, comma 8 si provvede al rispetto dell'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone disabili.