

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

12.2020 Aggiornamento in seguito alle oss. del Comitato Urbanistico di Area vasta



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, comprende un'area individuata dal PSC come zona AeR1 (Ambiti di espansione residenziale da attuare attraverso il POC) e rappresenta, 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.

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.

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 bifamigliari, 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, consistiranno 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)

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

		AREA AeR 1	
INDICI	UNITA' MISURA	dati da PSC Scheda ambito AeR1 (Scheda n.07 PSC)	PROGETTO A.O. AeR1
S.T.	mq	12.990	12.990
S.f.	mq	10.215	8.384
S.C.	mq	2.421,9	2.421,9
PU1 Parcheggi pubblici	n° parcheggi	13 parcheggi	19 parcheggi (475 mq)
Verde U1(VP)	mq	0 (già realizzato in PP33)	2.212
Viabilità pubblica	mq	/	1.919
Totale aree di cessione	mq	2.775	4.606
P pertinenza	n°	min 2 posti auto per alloggio nel lotto	min 2 posti auto per alloggio nel lotto
S. coperta	%	max 40% Sf	max 40% Sf
S. perm.	%	min 30% Sf	min 30% Sf
n° max alloggi	n°	/	14-22
n° max piani	n°	/	≤ 2 piani utili fuori terra + 1 piano seminterrato/interrato per servizi
H max.	m	/	7,50
D min. conf.	m	/	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	958 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
2	958 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
3	848 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
4	968 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
5	832 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
6	735 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
7	724 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
8	953 mq	212.10 mq	1/2 alloggi
9	1.408 mq	725,10 mq	6 alloggi
TOTALE	8.384 mq	2.421,9 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 1, 2 e 3, che sono interessati da una fascia boschiva, sarà realizzata in rete metallica con pali di castagno (si veda a riguardo la Tavola 15 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.