

COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

PROVINCIA DI PIACENZA

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N.13
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"BELVEDERE"

Allegato 5

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proprietà:

Soc. Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc

Piazza del Liberty, 8
20121 - Milano (MI)

Progettista:

Dott. Arch. Loredana Quadrelli

Via Fornace 10, Loc. Gragnanino
29010 – Gragnano Tr. (PC)

(Timbro e firma)




1. PREMESSA

Il progetto di cui alla presente proposta di accordo operativo riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione di una porzione di terreno posta nel Comune di Gragnano Trebbiense (PC) in fregio alla Strada per il Sordello (Via C. Fulgosi) e Via Cherchi (Via Privata)

Il PSC propone, per questo ambito, uno sviluppo per nuovi insediamenti di tipo urbano, prevalentemente a destinazione residenziale e per servizi.

L'area è identificata catastalmente al foglio n.16, mappale 2 del N.C.T. del Comune di Gragnano Trebbiense.

2. PROPRIETA' IMMOBILIARE

La proprietà dei terreni sopra menzionati appartiene alla ditta Soc. Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc, con sede in Piazza Del Liberty 8, Milano (MI), cod.fisc e p.iva 05393750962, rappresentata dal suo legale rappresentante Sig. Osvaldo Bruschi, nato a Gragnano Tr.(PC) il 16/12/1949 cod. fisc.: BRS SLD 49T16 E132K

3. STATO DI FATTO

L'area in oggetto si trova nelle immediate vicinanze dell'abitato del Capoluogo, confinante a Nord con la strada per il Sordello (Via C. Fulgosi); ad ovest con Via Cherchi (Via Privata a servizio di area a carattere residenziale già edificata); a sud con il mappale 5 oggi coltivato e ad est con il mappale 3 anch'esso attualmente coltivato.

Il terreno descritto, oggetto di intervento edilizio, si presenta con pendenza naturale verso Nord così come evidenziato nella tavola progettuale n.2 (Piano quotato)

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente Piano di urbanizzazione si affaccia sulla strada comunale del Sordello, via Fulgosi, in continuità con il tessuto edilizio esistente, adiacente a zona residenziale completamente edificata. E' previsto l'allargamento della strada del Sordello sull'area di proprietà per una larghezza complessiva di 10 metri, come da normative, che sarà intersecata da una strada trasversale centrale, parallela alla via Cherchi, della larghezza complessiva di mt 15 dotata di marciapiedi e parcheggi al servizio delle aree edificabili e delle aree di verde pubblico.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un complesso residenziale che si integra in modo organico e armonioso con il contesto insediativo esistente e con lo

scenario ambientale presente data le vastità delle aree destinate a verde individuate nel piano che andranno anche a compensare la carenza di servizi del tessuto urbanistico adiacente.

Il complesso residenziale sarà costituito da n° 4 villette bifamiliari ad 1 piano Tip. A (per un totale di n° 8 unità), n° 2 bifamiliari a 2 piani Tip. B (per un totale di 4 unità), n°4 villette singole a 2 piani Tip. C (n.4 unità), n°. 2 piccoli condomini da 2/3 piani Tip.D (per n. 12 unità), n° 2 condomini di 3 piani Tip. E –F (per n 20 +20 unità), n° 2 condomini Tip.G (per un totale di 24 unità) destinati ad Edilizia Residenziale Sociale con alloggi a prezzo di vendita convenzionato.

I nuovi immobili verranno realizzati nel rispetto della qualità edilizia in termini di efficienza energetica (sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili, quali pompe di calore, sistemi di contenimento energetico degli edifici per evitarne la dispersione termica, quali cappotti termici costituiti da intonaci termoisolanti), contenimento del rischio sismico ed utilizzo di energie rinnovabili. Oltre alla rete del Gas metano, verranno privilegiate fonti di energia quali il solare termico e il fotovoltaico.

I comparti edilizi si svilupperanno lungo la strada di lottizzazione centrale e le costruzioni avranno altezze a scalare: le prime ad un piano, le seguenti a 2 piani, ad ultimo i condomini a 3 piani. Ciò permetterà all'ingresso della strada di lottizzazione di avere una visione graduale complessiva di tutto il complesso.

Il Piano sarà inoltre valorizzato dalle ampie aree di verde all'ingresso della strada, attrezzate con piantumazioni arbustive di svariate qualità e da alberi di alto fusto con preferenza di specie autoctone. Su queste aree sarà possibile realizzare una pista ciclabile adiacente alla via Fulgosi, secondo una progettazione complessiva da parte del Comune. Sull'area a verde di mq 3905,00 è prevista una vasca di laminazione realizzata mediante la creazione di una depressione di circa 1 metro destinata all'occorrenza in presenza di grandi precipitazioni, all'accoglimento delle acque meteoriche per un'altezza massima di circa 50 cm, che saranno poi convogliate a gravità nel Rio Gragnano mediante pompa di sollevamento all'interno della vasca. Nella parte centrale della vasca sarà realizzata una trincea drenante. Si rimanda alla documentazione allegata (Relazione di invarianza idraulica a firma ing. Omar William Cella e alla tavole di progetto 7a e 7b).

Il Piano prevede inoltre 3 aree di parcheggio posizionate in adiacenza alle aree verdi per permettere un facile utilizzo di questi spazi alla collettività. Molti posti auto sono previsti anche lungo le strade al servizio delle residenze.

Tutte le reti tecnologiche: rete enel, gas metano, idrica, telefonica, verranno posizionate nel sottosuolo delle strade in progetto. Le reti di scarico delle acque meteoriche e fognarie adeguatamente dimensionate confluiranno le prima in vasca di laminazione e successivamente nel Rio Gragnano le seconde nella fognatura esistente. Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica le strade e le aree dei servizi saranno dotati di corpi illuminanti con lampade a led e sarà prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne (Documento di riferimento: preventivo Enel Sole)

La raccolta dei rifiuti verrà effettuata dal Comune porta a porta con specifico calendario per la raccolta differenziata. E' stato comunque localizzato un adeguato spazio per la raccolta della plastica, del vetro, della carta, nell'area verde in fregio alla strada del Sordello per un facile accesso ai mezzi dell'Ente Pubblico. A breve distanza dal Piano di Lottizzazione si trova la piazzola ecologica comunale nella quale si potranno conferire altri rifiuti solidi di vario tipo (vedi Valsat: Sintesi non Tecnica)

