

COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

PROVINCIA DI PIACENZA

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N.14
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"FORNACE 4"

Allegato 5

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Proprietà:

Soc. O.L.B. STYLE S.r.l.

Via Fornace, 10
29010 - Gragnanino (PC)

O.L.B. STYLE S.r.l.

L'Amministratore Unico

(Timbro e firma)

Progettista:

Dott. Arch. Loredana Quadrelli

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

72
ARCHITETTO
LOREDANA
QUADRELLI
PROVINCIA DI PIACENZA
(Timbro e firma)

1. PREMESSA

Il progetto di cui alla presente proposta di accordo operativo n.14 riguarda la realizzazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di una porzione di terreno facente parte di un ambito di maggiori dimensioni in Gragnanino, frazione del Comune di Gragnano Trebbiense (PC). L'intero ambito andrebbe a completare l'espansione di tipo residenziale avvenuta negli ultimi 20 anni. Il PSC propone, per questo ambito, uno sviluppo per nuovi insediamenti di tipo urbano, prevalentemente a destinazione residenziale e per servizi. L'area interessata è identificata catastalmente al foglio n.2, mappali 284 e 303 del N.C.T. del Comune di Gragnano Trebbiense di complessivi mq 11.630,00.

2. PROPRIETA' IMMOBILIARE

La proprietà dei terreni sopra menzionati appartiene alla ditta Soc. OLB STYLE SRL cod.fisc e p.iva 00999130339 con sede in Gragnano Trebbiense, via Fornace n.10, rappresentata dal suo legale rappresentante Sig.ra Quadrelli Loredana, nata a Nibbiano PC il 21.07.1948, cod. fisc.: QDR48L61F885Q. L'area fu acquistata in data 06.06.2001 dal sig. Raggi Roberto (mappale 303) e successivamente in data 25.02.2011 dalla sig.ra Malfatti Simona (mappale 284).

3. STATO DI FATTO

L'area in oggetto, come indicato in premessa si trova in adiacenza a comparto edilizio completamente edificato, servita da due strade dei precedenti Piani di urbanizzazione: via Aldo Moro e da traversa di via M.T.di Calcutta, realizzate dalla medesima proprietà. Il Piano confina a nord con il Rio Gragnano, a est con mappale 434 oggi coltivato, a ovest con via Fornace, a sud con lotti edificati.

Il terreno descritto, oggetto di intervento edilizio, si presenta con pendenza naturale verso Nord così come evidenziato nella tavola progettuale n.1 (Piano quotato).

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il Piano prevede la realizzazione di una nuova lottizzazione, strutturata con un ampio spazio di verde piantumato a Nord del Piano, posto in fregio al Rio Gragnano, a creare non solo un polmone verde a servizio del P.L., ma anche area con funzione di protezione dell'abitato in caso di esondazione del Rio Gragnano. Riteniamo fondamentale questa scelta progettuale, dopo aver eseguito i rilievi topografici e geologici del terreno, sia per

creare la continuità con la vasta zona del "Parco Rio Loggia ", altra zona a verde di interesse pubblico indicata dal Comune, sia per realizzare gli insediamenti edilizi in continuità con il tessuto urbano esistente. Si potranno evitare così fenomeni di dispersione insediativa, favorendo la compattezza dei sistemi urbani e contenendo il consumo del suolo.

Nell'area verde è prevista anche una vasca di laminazione, di mc circa 420,00, per la raccolta temporanea delle acque meteoriche le quali verranno rilasciate in modo controllato nel Rio Gragnano successivamente all'evento piovoso. All'interno della vasca è prevista anche una trincea drenante collegata agli strati più profondi del terreno che permetterà lo svuotamento parziale della vasca per infiltrazione.

I parcheggi sono previsti lungo le strade di Piano a favorire le future abitazioni; per un totale di mq 302 (P1.) un'ulteriore area di mq 185 (P2) è stata individuata a sud in prossimità di via M.T.di Calcutta. .

La viabilità è stata studiata con due strade longitudinali a doppio senso di marcia, una avente accesso da Via M.T. di Calcutta, con larghezza di ml 12,50, l'altra con accesso da via Aldo Moro, avente larghezza ml 12,30 collegate tra loro da strada al servizio della zona destinata a verde pubblico a nord

La superficie territoriale complessiva dell'area è di mq 11.630,00 e la superficie fondiaria utile è di mq 5.811,00.

Nel rispetto delle vigenti norme verranno ceduti complessivamente al Comune mq 5.819,00 composti da area adibita a verde pubblico mq 2.939,00, area adibita a parcheggio mq 487,00, area destinata alla viabilità mq 1.985,00 e la porzione di Strada dei Gelsi - via Fornace -attualmente di proprietà di mq 408,00.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie previste nel Piano, si prevede la realizzazione di una lottizzazione con la costituzione di lotti di consistenza medio-piccola a funzione Residenziale con tipologie abitative costituite da: n°2 villette bifamiliari ad 1 piano fuori terra Tip. A (per un totale di n°4 unità), n°1 condominio a 2 piani fuori terra Tip. B (per n°4 unità), n°4 condomini a 2 piani fuori terra Tip. C (per n°32 unità), n°3 villette a schiera a 2 piani fuori terra (n°3 unità). Viene inoltre prevista un area di mq 640,00 (Comparto A) con una superficie edificabile di mq 240,00, che verrà ceduta extra standard, per la realizzazione di un asilo nido a servizio dell'intero ambito residenziale. (tav. n.3)

5.a Viabilità

La viabilità è stata studiata con due strade longitudinali, una avente accesso da Via M.T. di Calcutta, con larghezza di ml 12,50, comprensiva della carreggiata veicolare, di parcheggio laterale di ml 2,50 e dai marciapiedi in rilevato larghi ml 1,50 ciascuno, una strada con accesso da via Aldo Moro, avente larghezza ml 12,30, comprensiva della carreggiata veicolare, di parcheggio laterale di ml 2,30 e dai marciapiedi in rilevato larghi ml 1,50 ed una strada trasversale di collegamento, in fregio all'area verde pubblica, larga ml 12,50, comprensiva di marciapiedi e parcheggio.

In fondo al prolungamento di Via M.T. di Calcutta in fregio alla vasca di laminazione è stata identificata un area per il posizionamento dell'isola ecologica a servizio del nuovo comparto.

La pavimentazione delle strade, dei marciapiedi e dei parcheggi sarà eseguita in materiale bituminoso.

5.b Reti tecnologiche:

Nel sottosuolo delle strade sopra descritte verranno posati tutti i servizi:

- Rete fognaria acque nere
- Rete acque meteoriche
- Linea di distribuzione acqua potabile
- Linea di distribuzione del gas metano
- Linea di distribuzione dell'energia elettrica
- Linea di distribuzione del segnale telefonico
- Linea di collegamento dell'impianto di illuminazione pubblica

5.c Parcheggi

Le aree di parcheggio totali individuate in Piano sono di mq 487,00. Di queste, oltre alle aree di parcheggio lungo le strade, è stata prevista un'altra area destinata a parcheggio pubblico, all'inizio del prolungamento di Via M.T. di Calcutta. Tale area di parcheggio, dopo la cessione delle aree al Comune di Gragnano, sarà usufruita anche dal comparto esistente, già edificato, su via M. T. di Calcutta.

5.d Aree verdi attrezzate

E' previsto spazio di verde piantumato di mq 2939 a Nord del Piano, posto in fregio al Rio Gragnano, a creare non solo un polmone verde a servizio del P.L., ma anche area con funzione di protezione dell'abitato in caso di esondazione del Rio Gragnano. Riteniamo fondamentale questa scelta progettuale, dopo aver eseguito i rilievi topografici e geologici del terreno, sia per creare la continuità con la vasta zona del "Parco Rio Loggia" con altra zona a verde di interesse pubblico individuata dal Comune, sia per realizzare gli insediamenti edilizi in continuità con il tessuto urbano esistente. Si potranno evitare così fenomeni di dispersione insediativa, favorendo la compattezza dei sistemi urbani e contenendo il consumo del suolo.

E' inoltre prevista la cessione, extra standard, di un'area edificabile di mq 640 con una Superficie Utile edificabile di 240 mq per la realizzazione di un asilo nido a servizio dell'intero ambito residenziale oltre che dell'intera Frazione di Gragnanino , Si ritiene fondamentale a supporto dell'insediamento urbano in questione, in parte già realizzato , in parte da realizzare, oggi sprovvisto di qualsiasi servizio sociale , inserire nel nostro comparto, una area da destinare ad un'opera di urbanizzazione secondaria. Si vuole evidenziare inoltre che fino ad oggi sulle aree di Gragnanino non sono mai state previste strutture di interesse sociale, nonostante le monetizzazioni corrisposte al Comune negli anni precedenti per le opere edilizie realizzate.

6. SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Vengono di seguito descritti i servizi e gli impianti tecnologici a servizio della lottizzazione.

6.1 Rete fognaria

Il sistema di smaltimento dei reflui sarà di tipo separato con autonomi collettori per le acque bianche e le acque nere.

Per quanto riguarda le acque nere verranno scaricate nella fognatura Comunale esistente lungo la Via Fornace con adeguata pendenza (TAV.n.4)

Sarà verificata con specifica relazione idrica, con la società IREN, la portata e le dimensioni dei collettori delle acque nere in base 66 abitanti insediabili come previsto dalle norme.

Per quanto riguarda le acque bianche il calcolo delle tubazioni di scarico è verificato da specifica relazione idrica che prevede, come stabilisce la normativa, una vasca di laminazione posta nel verde con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nel Rio Gragnano in modo controllato (5 l/s/ha) nelle giornate successive all'evento piovoso. – Relazione invarianza idraulica (all. 7 e tav.7° - 7b)

6.2. Rete di illuminazione pubblica

Il progetto, così come illustrato nella tavola progettuale, prevede l'installazione di nuovi centri luminosi installati su pali in metallo. Il numero dei nuovi centri luminosi e l'altezza dei pali sarà verificata con il progetto dalle società Enel So.I.e., gestore dell'impianto di pubblica illuminazione. La distanza tra un centro luminoso e l'altro sarà di circa mt. 30.

6.3 Rete di distribuzione dell'acqua potabile

Il progetto prevede la stesura delle linee principali nel sottosuolo delle strade e delle opportune derivazioni per l'allaccio ai lotti.

L'impianto sarà collegato alla rete idrica esistente, sono previste le prese innaffio per le aree verdi e due idranti, uno soprasuolo ed uno sottosuolo.

6.4 Rete di distribuzione del gas metano

Il progetto così come evidenziato nella tavola progettuale prevede la posa della tubazione nel sottosuolo delle strade in progetto e la realizzazione dei singoli allacci per ciascun lotto edificabile.

6.5. Rete di distribuzione dell'energia elettrica

La rete di distribuzione dell'energia elettrica, prevista parallela alla rete di distribuzione del segnale telefonico, è costituita dalle linee principali ubicate nel sottosuolo delle strade di progetto e dalle derivazioni di allaccio ai lotti.

6.6. Rete di distribuzione del segnale telefonico

La rete di distribuzione del segnale telefonico è prevista parallela alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed è costituita dalle linee principali ubicate nel sottosuolo delle strade di progetto e dalle derivazioni di allaccio ai lotti.

Gragnanino 24.12.2021

IL TECNICO

