

COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

PROVINCIA DI PIACENZA

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

Allegato 7
RELAZIONE TECNICA

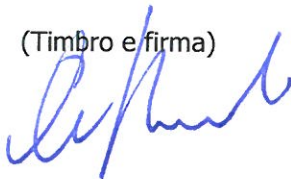
Proprietà:

Soc. Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc
Pizza del Liberty, 8
20121 - Milano (MI)

Progettista:

Dott. Arch. Loredana Quadrelli
Via Fornace 10, Loc. Gragnanino
29010 – Gragnano Tr. (PC)

(Timbro e firma)



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "BELVEDERE"

RELAZIONE TECNICA

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata prevede la realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale con la costituzione di lotti di consistenza media-piccola a funzione Residenziale. L'area è adiacente ad altra strada, via Cherchi, al servizio di un complesso residenziale totalmente realizzato pertanto di facile allaccio ai servizi pubblici. Il progetto definisce gli schemi distributivi dei percorsi e degli impianti tecnologici, le tipologie residenziali e la distribuzione degli standard edilizi. (vedi tabella allegata rispetto standards urbanistici)

1. Viabilità

La viabilità è stata studiata con una strada principale longitudinale, in posizione centrale, con accesso diretto dalla Via C. Fulgosi (Strada del Sordello) e parallela alla Via Privata (Via Cherchi)

In osservanza a quanto prescritto dal RUE la sezione stradale del tratto sopra descritto avrà una larghezza pari a ml 15,00, comprensivi della carreggiata veicolare, dei parcheggi laterali di ml 2,50 e dai marciapiedi in rilevato larghi ml 1,50 ciascuno.

Sono state previste anche due strade trasversali, una in fondo alla lottizzazione, come indicato nello schema planimetrico redatto dal Comune, di collegamento alla Via Cherchi, strutturata con carreggiata di ml 7,00 e marciapiede su ambo i lati di ml 1,5 per una larghezza totale di ml 10,00, ed una seconda strada prevista ad est, avente larghezza di ml 15,00 comprensiva di carreggiata, marciapiede e parcheggio pubblico.

Per garantire e migliorare l'accessibilità al piano, il progetto del nuovo complesso residenziale, prevede l'allargamento della strada del Sordello sull'area di proprietà per una larghezza complessiva di ml 10,00, come da normative, che sarà intersecata dalla strada di lottizzazione principale.

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

- Linea di distribuzione acqua potabile (Tav.6)
- Rete acque meteoriche (Tav.7a - 7b)
- Rete fognaria acque nere (Tav.8)

- Linea di distribuzione del gas metano (Tav.9)
- Linea di distribuzione del segnale telefonico (Tav.10)
- Linea di distribuzione dell'energia elettrica (Tav.11)
- Linea di collegamento dell'impianto di illuminazione pubblica Tav.12)

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

2. Parcheggi

Oltre alle aree di parcheggio lungo le strade di progetto sono stati previsti altre tre aree destinata a parcheggio: una individuata all'inizio dei lotti edificabili in posizione strategica poiché, oltre a servire gli abitanti dei lotti edificabili, servirà anche gli utilizzatori della zona di verde attigua, altre due sono state individuate nelle aree a monte del Piano, al servizio delle altre aree verdi e ai condomini, due dei quali saranno destinati ad Edilizia Residenziale Sociale

3. Aree verdi attrezzate

Le aree verdi in progetto sono state divise principalmente in tre parti:

- Una costituita da due grandi aree all'ingresso della lottizzazione (Area verde 1 mq 675,00 ed area verde 2 mq 3.905,00). Su parte di questa area verrà anche realizzata una vasca di laminazione per l'accumulo temporaneo delle acque piovane.
- Una di mq 2.036,00 (Area verde 4), come richiesto dall'amministrazione Comunale, verrà realizzata al centro del Piano, a creazione di un polmone verde per l'intera lottizzazione e a compensare le carenze di servizi degli insediamenti abitativi adiacenti.
- Una di mq 901,00 (Area verde 3) verrà realizzata alla fine del piano di lottizzazione.
- Vengono inoltre previste delle aiuole ornate da alberi ed arbusti in prossimità delle intersezioni interne al piano.
- La progettazione ha voluto valorizzare tutte le aree verdi disponendo le superfici destinate a parcheggio nelle immediate vicinanze.

4. SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

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

4.1 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 C. Fulgosi (Strada del Sordello).

Sarà verificata con specifica relazione idrica (Rif. Allegato 8), con la società IREN, la portata e le dimensioni dei collettori delle acque nere in base a 260 abitanti insediabili come previsto dalle norme.

Per quanto riguarda le acque bianche il calcolo delle tubazioni di scarico è verificato da specifica relazione di invarianza idraulica (Rif.all.7) redatta a cura dell'Ing. Omar Wiliam Cella, 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.

4.2. 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.l.e.(Rif. Preventivo Soc. Enel So.l.e. e tav.n.12), gestore dell'impianto di pubblica illuminazione. La distanza tra un centro luminoso e l'altro sarà di circa mt. 30.

4.3 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. (Rif.tav.6)

4.4 Rete di distribuzione del gas metano

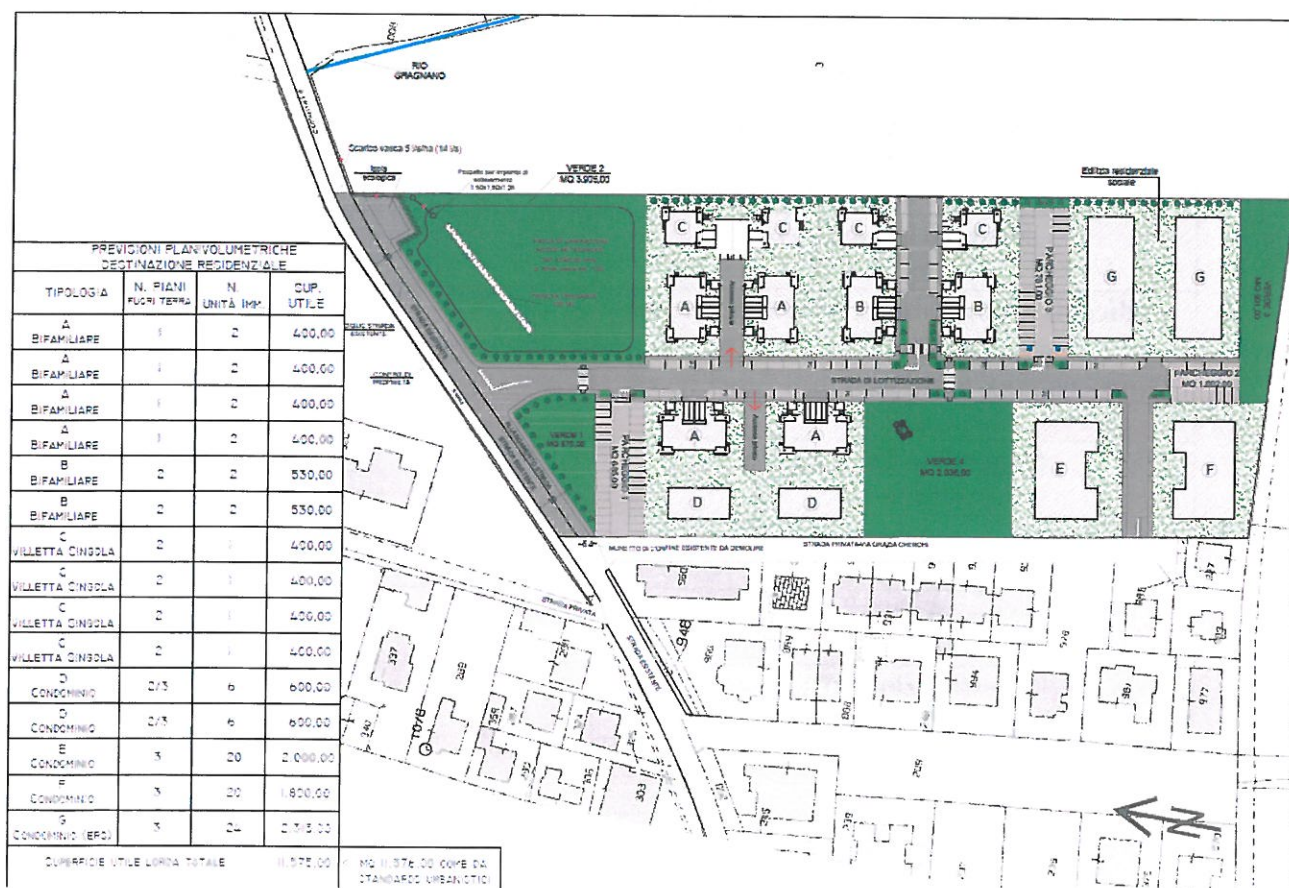
Il progetto così come evidenziato nella tavola progettuale prevede la posa della tubazione nel sottosuolo delle strade in progetto e la realizzazione dei singoli allacci per ciascun lotto edificabile. (Rif. preventivo Soc. Unareti e Tav.9)

4.5. 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. Sarà prevista l'installazione di una cabina di trasformazione MT/BT che verrà posizionata nell'area verde adiacente alla strada del Sordello, in posizione adeguata a garantire la non esposizione di persone ai campi elettromagnetici. (Rif.preventivo Soc.Enel e Tav.11)

4.6. 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. (Rif.tav.10)



Gragnano Trebbiense
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

Società Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. SNC
FG. 16 map. 2

Superficie territoriale di intervento = mq 28.940

INDICI URBANISTICI DI PIANO	VALORI DI PROGETTO
Superficie territoriale = mq 28.940	= mq 28.940
Indice di utilizzazione territoriale = mq/mq 0,40	= mq/mq 0,40
Superficie utile lorda realizzabile = mq 11.576	= mq 11.576
Volume utile lordo realizzabile = S.U. x 3 = mc 34.728	=mc 34.728
Abitanti teorici insediabili = V.U. / 100 x 0,75 = n. 260	= n. 260
Aree pubbliche da cedere = 50% della S.T. (comprese strade) = mq 14.470	=mq 14.470
Possibilità monetizzazione aree da cedere SI	NO Non vengono proposte monetizzazioni
Dotazione territoriale minima per abitante 30 mq/ab = 7.800 mq/ab	= mq/ab 7.800
Edilizia residenziale sociale 20 % della S.F SI	= 2.894 mq
Superficie fondiaria = mq 14.470	= 14.470
Indice di fabbricabilità fondiaria medio mc/mq 2,40	= mc/mq 2,40
Numero max piani abitabili fuori terra n. 2/3	= n. 2/3
Superficie Permeabile = 50% S.F.	=7.235 mq
Alberi 60/ettaro	= n. 173
Arbusti 100/ettaro	= n. 289
Destinazione d'uso Come da NTA PSC/RUE	Misto
Aree e/o Opere extra standard /	/