

COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO

**P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA IN
SAN GIORGIO PIACENTINO
LOCALITA' RODIANO**

Committente: L.B.R. snc di Rapaccioli Luigi e C.

RELAZIONE TECNICA

1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) che la Società Committente e proprietaria del terreno interessato, L.B.R. snc di Rapaccioli Luigi e C., con sede in Carpaneto Piacentino, via Gramsci n° 11, propone per il percorso approvativo all'Amministrazione Comunale di San Giorgio Piacentino, interessa un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio Piacentino al foglio 10, mappali 428 parte - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435.

L'area interessata dal P.U.A. di cui alla presente relazione è ubicata in una posizione completamente pianeggiante e facilmente raggiungibile, in località Rodiano di San Giorgio Piacentino, zona periferica del Capoluogo posta a nord-ovest del centro storico, accessibile facilmente dalla Strada Provinciale di Godi, che attraversa il Capoluogo, dalla esistente strada comunale via Caduti sul lavoro, lato ovest della suddetta SP e risulta come prolungamento verso nord della zona già urbanizzata ed individuabile in via Schweitzer.

L'area oggetto della presente relazione confina ai lati sud ed est con lotti residenziali già completamente edificati, mentre al lato ovest, verso il torrente Nure, confina con area agricola ed a nord con area di proprietà della Ditta Committente ed individuata come zona per future espansioni edificatorie.

Essa si configura come naturale completamente urbanistico di zona già attualmente edificata ed interamente destinata alla residenza, la stessa area risulta attualmente individuata dal RUE in vigore per il territorio comunale come "comparto 13" n° 7 con destinazione residenziale, così come classificata dal vigente PSC come "Ambiti di nuovo intervento".

Il progetto di urbanizzazione allegato costituisce naturale ampliamento di scelte urbanistiche comunali già da tempo concretizzate e realizzate integralmente: in particolare l'intervento costituisce estensione e prolungamento verso nord della esistente via Albert Schweitzer, viabilità chiaramente individuata negli strumenti urbanistici vigenti per il territorio del

comune di San Giorgio Piacentino.

L'intervento è stato infatti preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale con inserimento negli ambiti di trasformazione residenziali abbinati al Bando POC 2013/2014. La linea adottata nella fase realizzativa dell'allegato progetto di urbanizzazione è finalizzata a perseguire le scelte avviate a suo tempo con i precedenti interventi urbanistici ad iniziativa privata limitrofi e confinanti con l'area dell'intervento in oggetto, trovando conforto nel parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, per cui si è concretizzata la stesura del progetto allegato per il quale si chiede la definitiva competente autorizzazione.

Fondamentale elemento della soluzione urbanistica adottata è la prosecuzione verso nord di via Schweitzer, che attualmente termina al confine sud dell'area interessata dal progetto urbanistico allegato, soluzione peraltro chiaramente obbligata dalla individuazione della stessa futura arteria stradale riportata in tutte le tavole di zona degli strumenti urbanistici vigenti. Nelle suddette tavole viene ugualmente chiaramente individuata la zona di ubicazione delle aree di servizio competenti all'intervento di urbanizzazione (parcheggio, verde pubblico) ubicate lungo il lato ovest del prolungamento di via Schweitzer, considerate anche la posizione di tali aree di servizio pure facilmente accessibili dalle limitrofe zone già urbanizzate ed insediate; l'accesso alla nuova zona da urbanizzare è facilitata oltre che dall'accesso diretto da via Schweitzer anche dalla vicina confluenza con l'esistente via Caduti sul Lavoro che si diparte dalla vicina strada provinciale per Centovera.

Tale situazione urbanistica evidenzia la possibilità e facilità, confortata anche da opportuni indagini e rilievi in loco, di collegare l'area da urbanizzare alle reti dei pubblici servizi: acqua, gas, fognatura, energia elettrica e telefono.

Gli elementi urbanistici che caratterizzano l'intervento che si propone sono così riassumibili:

superficie territoriale lorda intervento (ST) mq 14.044,51; indice edificatorio (IE) mq 4.915,58; con utilizzazione fondiaria (UT) pari a 0,64 ed un numero di

abitanti teorici pari a 123. Il piano prevede una zona verde individuata pari a mq 2.359,71; una zona di parcheggio pubblico di mq 1.235,11, con una superficie destinata a strade e marciapiedi pari a mq 2.809,40, con una rimanente piccola parte di verde pubblico di mq 100,29 da monetizzare secondo le vigenti normative urbanistiche. Dal che risulta che la superficie netta dei lotti edificabili risulta essere pari a complessivi mq 7.640,29.

L'edificabilità dei singoli lotti sarà anche assoggettata ad una distanza dalle strade e dai confini pari a ml 5,00

Lungo il nuovo tratto di strada di urbanizzazione che costituisce prolungamento di via Schweitzer, caratterizzato da ampi marciapiedi alberati, come chiaramente illustrato nelle allegate tavole di progetto, sono posizionate due ampie zone di verde pubblico con al centro il piazzale destinato a parcheggio pubblico accessibile da ampio passaggio, in modo da facilitare la possibilità di accesso; al lato est della suddetta via sono invece posizionati i lotti o aree edificabili facilitati per l'accesso da strada laterale con marciapiede su ambo i lati, ad un solo senso di marcia per facilitare senza problemi il ritorno degli autoveicoli sulla strada principale.

Si precisa che l'area oggetto dell'urbanizzazione è attualmente interessata dalla presenza di una tubazione interrata del gasdotto che dovrà essere opportunamente spostata come da accordi precedentemente concordati con l'Amministrazione Comunale di San Giorgio Piacentino.

Lo schema di frazionamento in lotti delle porzioni edificabili e gli interventi edilizi proposti nelle tavole di progetto, sono da ritenersi solamente indicative e non vincolanti in sede di realizzazione degli immobili da parte degli acquirenti delle varie porzioni di aree utilizzabili. E' da considerare pertanto che saranno ammesse diverse soluzioni costruttive, pur nell'assoluto rispetto dei parametri edilizi del piano di urbanizzazione e delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, fermo restando quanto definito nella disposizione urbanistica delle aree di parcheggio, di verde pubblico e della nuova viabilità.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono state previste tutte quelle opere di urbanizzazione primaria atte a rendere autosufficiente la vita ed il funzionamento dell'intero complesso, più in particolare: rete idrica, rete fognaria, rete elettrica e telefonica e illuminazione pubblica.

La successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà nel totale rispetto e recepimento del disciplinare adottato dalla Amministrazione Comunale di San Giorgio Piacentino e degli Enti preposti alla gestione dei vari servizi a rete recante le norme e caratteristiche tecniche per la realizzazione delle strade, parcheggi, aree verdi e reti tecnologiche cui sarà dotata l'area da urbanizzare.

Sono già esistenti in zona e facilmente collegabili per estenderle all'area in oggetto le reti di energia elettrica, telefonia, illuminazione pubblica e privata, acquedotto, gasdotto e fognatura, così da rendere assai semplificati gli studi per la formazione ed il dimensionamento delle nuove reti all'interno dell'area oggetto dell'intervento in oggetto.

3. CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

strade, parcheggi e marciapiedi: la nuova strada carrabile in progetto e il parcheggio pubblico saranno costituiti secondo i criteri usuali:

- sottofondo di materiale misto in natura (tout - venant) dello spessore di 40 cm, misurati a compressione avvenute;
- strato di cm 8/10 di materiale misto vagliato e stabilizzato, sagomato con pendenza verso l'esterno compresa tra il 2 e il 3%;
- pavimentazione della viabilità costituita da conglomerato bituminoso (Bynder) dello spessore di cm 8 e granulometria 30 mm;
- tappeto di usura in conglomerato bituminoso dello spessore compreso di cm 3 e granulometria 4 mm;
- sigillatura con emulsione di catrame e sabbia fine.

Il parcheggio pubblico sarà organizzato con posti auto segnalati e disposti a pettine a 90°, opportunamente integrati da posti auto riservati ai disabili.

I marciapiedi saranno costituiti da:

- cordonate di contenimento prefabbricate in cls e pezzi speciali di raccordo per gli accessi, le rampe, le curve e le terminazioni;
- sottofondo in massetto in cls e rete elettrosaldata dello spessore di cm 10;
- pavimentazione con tappeto d'usura in conglomerato bituminoso dello spessore compreso di cm 2 e granulometria 4 mm.

I marciapiedi lungo la strada principale (prolungamento di via Schweitzer) avranno larghezza pari a mt 2,50 e saranno alberati; quelli realizzati lungo la via interna avranno larghezza pari a mt 1,50 e saranno dotati di rampe per accesso carraio ai vari lotti con pendenza non superiore al 12 %.

La disposizione dei manufatti sopra descritti è riportata nell'allegata tavola n. 2.

rete fognaria: è prevista parallelamente alla strada di piano e sarà realizzata con tubazioni in PVC tipo EN1401SN4 di diametro opportuno, poste in opera

con adeguate pendenze secondo le prescrizioni del disciplinare tecnico sopra richiamato. Saranno altresì realizzati pozzetti di ispezione e di allaccio in calcestruzzo armato di adeguate dimensioni. E' inoltre previsto l'allaccio della nuova rete fognaria in progetto all'utenza comunale posta nelle immediate vicinanze dell'area di intervento, che risulta sufficientemente dimensionata. L'immissione delle acque nere nella fognatura pubblica avverrà in conformità alla vigente normativa e previa autorizzazione dell'Ente Gestore del servizio. Vedasi allegata tavola n. 4.

rete idrica: sarà realizzata parallelamente alla strada di piano e nelle modalità descritte nell'allegata tavola di progetto mediante posa in opera di tubazioni in polietilene PE DE 90 del diametro opportuno con giunzioni saldate a caldo ed opportunamente protette negli scavi con bauletto di sabbia. E' inoltre prevista la realizzazione di adeguati pozzetti di allaccio ai lotti. E' inoltre previsto l'allaccio della nuova rete idrica in progetto all'utenza comunale posta nelle immediate vicinanze dell'area di intervento. Vedasi allegata tavola n. 7.

Per la raccolta delle acque piovane stradali sono previsti numerosi pozzetti con caditoia a bocca di lupo posizionati su entrambi i lati della strada che, opportunamente sagomata, sarà in grado di fornire un'efficace smaltimento delle acque senza creare sacche, avvallamenti o punti di ristagno. Vedasi allegata tavola n. 4.

rete elettrica di servizio: sarà anch'essa realizzata parallelamente alle strade di piano e sarà interrata. I lavori consisteranno nella realizzazione dello scavo a sezione obbligata con riempimento in parte con sabbia di cava o di fiume e la restante parte con materiale di risulta attentamente selezionato. Sul fondo dello scavo ed esattamente sulla sabbia sarà posato il cavo tetrapolare di sezione opportunamente dimensionata. In corrispondenza dei lotti saranno previsti armadi stradali di sezionamento con pozzetto di dimensione cm 60x60 dai quali i privati provvederanno al collegamento alla distribuzione pubblica.

La disposizione della rete è riportata nell'allegata tavola n. 5.

rete illuminazione pubblica: anch'essa prevista interrata, corre parallelamente alle strade di piano e sarà realizzata con scavo a sezione obbligata; il rinterro è previsto in parte con sabbia di cava o fiume, su cui poserà la tubazione in PVC di sezione opportuna per il successivo infilaggio del cavo elettrico nel tubo stesso, ed in parte con materiale di risulta attentamente selezionato.

Saranno posizionati punti luce sulla strada di accesso ai lotti ed in prossimità dell'area verde, come da tavola allegata.

L'impianto di illuminazione pubblica è calcolato e sarà realizzato in modo tale da garantire un giusto grado di illuminamento e di luminosità delle aree pubbliche così come prescritto dalla norma UNI 10439, e comunque sarà realizzato in modo tale da dare continuità e funzionalità estetica come quello esistente nella limitrofa zona già urbanizzata: in particolare i pali saranno per la via principale a due corpi illuminanti, uno per la sede stradale ed uno più basso per il marciapiede; i bulbi saranno posti alla testa dei pali ed avranno altezza fuori terra di ml. 6,50 e di ml. 4,80, così come evidenziato nelle allegate tavole di progetto. L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con tecnologia LED e sarà dotato di quadro elettrico di controllo e distribuzione localizzato entro apposito armadio stradale in vetroresina dimensionato anche per contenere il contatore per la misura del consumo dell'energia elettrica. Tutte le derivazioni delle linee interrate avverranno tramite morsettiere interne al palo onde evitare il più possibile collegamenti elettrici entro i pozzetti interrati.

La disposizione della rete è riportata nell'allegata tavola n. 5.

rete gas metano: è previsto l'allaccio della nuova rete gas all'utenza comunale posta nelle immediate vicinanze dell'area di intervento e sarà realizzata con tubazioni in polietilene speciale per gas opportunamente dimensionate e saldate a tenuta.

Gli allacciamenti ai lotti saranno dimensionati e realizzati in conformità alle

dimensioni e disposizioni dell'Ente gestore del servizio.

Vedasi allegata tavola n. 3.

rete telefonica: nei nuovi tratti di strade sarà prevista una canalizzazione con sovrapposti opportuni pozzetti di collegamento e raccordo che andrà a collegarsi alla linea principale posta su Via Schweitzer. La rete sarà costituita da una tubazione di PVC del diametro opportuno con interposti pozzetti in cls di dimensioni 60x60 cm e chiusino in ghisa. In corrispondenza dei lotti saranno previsti pozzetti di allacciamento dai quali i privati provvederanno al collegamento alla distribuzione pubblica. Le restanti opere per la formazione delle linee telefoniche saranno a carico dell'Ente gestore del servizio telefonico.

La disposizione della rete è riportata nell'allegata tavola n. 5.

segnaletica stradale: la segnaletica stradale verticale ed orizzontale sarà realizzata come da elaborato grafico di progetto (tavola n. 2) e comunque secondo le indicazioni del locale Comando dei Vigili Urbani ed in conformità alle norme di sicurezza impartite dal vigente Codice della Strada e relative norme di attuazione. In particolare, la segnaletica stradale orizzontale sarà realizzata con materiale che la renda visibile sia di giorno che di notte e nelle avverse condizioni meteorologiche.

sistemazione del verde pubblico: l'allegata tavola di progetto (n. 8) dà esatta definizione della sistemazione delle aree destinate al verde pubblico e attrezzature ivi previste.

L'area verde di lottizzazione verrà opportunamente livellata e piantumata a prato con messa a dimora di alberature di essenze locali ed attrezzato con vialetti realizzati con pavimentazione in quadrotti di cemento con ghiaietto a vista, panchine e giochi per i bimbi e verrà dotata di adeguata illuminazione.

3. CRITERI PROGETTUALI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, Legge 9/01/1989 n.13 e seguenti

Nella redazione del progetto si è tenuto conto dei criteri stabiliti dalla normativa vigente al fine di favorire il superamento delle barriere architettoniche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità assicurando percorsi e spazi fruibili.

In particolare i nuovi percorsi pedonali, come sopra descritto, avranno una larghezza minima di cm 150, al fine di consentire un transito agevole e l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote.

Il dislivello tra il piano del percorso pedonale ed il piano del terreno e/o delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà di cm 2.

Allorquando il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, vi saranno delle rampe con pendenza massima del 12 %, per un dislivello massimo di 13 cm, valori inferiori a quelli previsti dalla normativa.

Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali antidrucciolo, come sopra descritto, come stabilito dalla norma.

Per quanto riguarda i parcheggi saranno previsti posti auto riservati ai veicoli a servizio di persone disabili, che saranno collocati in aree facilmente raggiungibili, come indicato nell'allegata tavola di progetto, prevedendo inoltre la realizzazione di tutta la segnaletica verticale ed orizzontale in conformità alle norme dispositive del vigente Codice della Strada.

4. CONCLUSIONI

L'intervento descritto con la presente relazione risulta conforme alle vigenti prescrizioni urbanistico-edilizie, alle norme di sicurezza stradale, antincendio ed a quelle igienico-sanitarie.

I lavori saranno eseguiti a perfetta regola d'arte utilizzando materiali di qualità ed in conformità a tutte le vigenti disposizioni in materia.

Per quanto non espressamente menzionato nella presente relazione si rimanda agli altri allegati che debbono intendersi parte integrante della stessa.

Il Tecnico

San Giorgio Piacentino, li 15 dicembre 2015