

OGGETTO :

L O T T I Z Z A Z I O N E

"VILLA DELLE ROSE ECOTRE"

DOCUMENTO :

ALLEGATO n. 3

Relazione Generale

data 04/05/2023

Committente:

VILLA DELLE ROSE SRL

Via Cristoforo Colombo, 93

29122 Piacenza

PROGETTISTI: ARCH. GIORGIO CISINI

Via Campagna, 43

29121 PIACENZA

c.f. CSNGRG63P19D150L

GEOM. MARCO MERLI

Via Gambara, 2

29122 PIACENZA

c.f. MRLMRC57P13G535X

INDICE

1. PREVISIONI DEI PIANI COMUNALI	1
2. AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO	2
3. NORMATIVA E DEROGHE	2
4. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO	4
5. SISTEMA EDILIZIO ED AREE EDIFICABILI.....	
6. TIPOLOGIE EDILIZIE	6
7. TINTEGGIATURE E FINITURE	6
8. URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	6
8.1 Aree stradali e parcheggi	7
8.2 Verde pubblico.....	7
9. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SERVIZI A RETE	8
10. ELENCO DEGLI ELABORATI.....	9

1. PREVISIONI DEI PIANI COMUNALI

Il Comune di Pontenure ha recentemente approvato gli strumenti urbanistici (Piano Strutturale Comunale e Piano Operativo Comunale) che individuano le aree del territorio destinate a sviluppo urbanistico, mediante logiche di sostenibilità ambientale. L'area oggetto del presente PUA è inserita all'interno del PSC e del POC comunali ed individuata come "Ambiti di nuova previsione per ampliamento degli insediamenti residenziali – Ambito R 1".

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le regole insediative, il rispetto degli standard urbanistici previsti dalla normativa comunale, regionale e nazionale, degli aspetti ambientali e dell'accessibilità.

Il Comune di Pontenure ha completato l'iter amministrativo e procedurale inerente l'approvazione della propria strumentazione urbanistica adottata con i seguenti atti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 24/11/2017, in cui è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;

- Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 24/11/2017 in cui è stato approvato il RUE
- Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 27/11/2020, di approvazione di variante al PSC;
- Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 09/04/2019, in cui è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC);

L'ambito oggetto d'intervento è parte integrante del procedimento di adozione del POC che il Comune di Pontenure intende adottare contestualmente al presente Piano Urbanistico Attuativo.

2. AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO

Il PUA verrà attuato dalla Società VILLA DELLE ROSE s.r.l., con sede in Via Cristoforo Colombo 93 a Piacenza.

Il terreno è accatastato al N.C.T. del Comune di Pontenure al Foglio n.164 mappali n. 280 – 53 con una superficie catastale complessiva di mq. 24.880

Sulla base del rilievo topografico eseguito e rappresentato graficamente nella Tavola O1 "Stato di Fatto: Inquadramento territoriale – rilievo planimetrico, piano quotato", e così come indicato nella Tavola O2 "Stato di Fatto: Rilievo planimetrico – calcolo superficie comparto" la superficie territoriale reale del comparto risulta essere pari a 24.338 mq.

L'area si trova a Sud-Ovest rispetto all'abitato di Pontenure, a Sud confina con via IV NOVEMBRE, ad ovest con il mappale 3, a Est con il mappale 207 e a Nord con i mappali 177, 178, 179 e 279.

L'area in oggetto si presenta attualmente ineditata, utilizzata prettamente per scopi agricoli ed è situata in adiacenza al limite edificato esistente dell'abitato di Pontenure. Dal punto di vista ambientale si riscontra la presenza del canale consortile senza denominazione, che attraversa da sud a nord l'area da lottizzare.

3. NORMATIVA E DEROGHE

La progettazione dell'intera area nasce dalla disposizione normativa che regola distanze e dimensionamenti; tali disposizioni, redatte negli strumenti di pianificazione comunale, vedono un approfondimento relativo alla progettazione del comparto

nell'apposita Scheda d'Ambito R1, individuando dimensionamenti di superfici e volumetrie edificabili (dettagliatamente analizzate nel capitolo seguente).

In base a quanto previsto dal D.Lgs. 285/92, dal Nuovo Codice della Strada e dal RUE comunale, la distanza minima tra i confini di proprietà e strada interna alla lottizzazione è stabilita in base alla larghezza della strada stessa ed in questo caso, essendo la strada classificata come "strada urbana di quartiere" con larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 m (e precisamente pari a 10,00 m), tale distanza è fissata a 7,50 m. Sempre in riferimento alla normativa sopraccitata, dovrà essere rispettata una distanza pari a 10,00 m tra le abitazioni.

In linea con la normativa precitata si realizzeranno le strade interne alla lottizzazione aventi le seguenti caratteristiche: marciapiedi da 1,50 m, corsie da 3,50 m e, ove prevista, area di sosta longitudinale dei veicoli, da 2,50 m di larghezza.

In base a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e dal RUE comunale, in riferimento alle distanze minime tra pareti finestrate di fabbricati limitrofi, si manterrà una distanza minima pari a 10,00 m, in considerazione all'altezza massima dei fabbricati, la quale non potrà comunque superare 8,00 m.

I passi carrai saranno realizzati sulla base delle disposizioni indicate nell'Art. 56 del vigente RUE

Per quanto stabilito dalle "linee guida per la progettazione degli attraversamenti pedonali" si fa riferimento alla seguente normativa:

- Codice della Strada (D. Lgs del 30 aprile 1992, n. 285 e successivi aggiornamenti);
- Decreto Ministeriale del 5 novembre 2001 e successive modifiche; - Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989;
- Decreto del Presidente della Repubblica n. 503 del 24 luglio 1996.

La presente normativa fornisce gli standard di progettazione dell'attraversamento pedonale e di tutto il suo arredo (rampa, marciapiede, impianto di illuminazione, ecc.).

In considerazione a quanto stabilito dall'art. 59 del RUE, il quale stabilisce in m. 7,50 la distanza tra gli edifici e la strada avente larghezza tra 7,00 m e 15,00 m, ed in base a quanto previsto al comma 12 punto 3 dello stesso articolo, si richiede deroga al fine di ridurre tale distanza minima a 5,00 m.

La predetta deroga viene richiesta per motivazioni legate alla funzionalità dei lotti edificabili.

Si precisa inoltre che tutto il comparto sarà classificato come "ZONA 30" così da limitare la velocità dei veicoli e facilitare l'accesso alle aree di parcheggio

4. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

L'area oggetto del Piano Attuativo è attualmente classificata, dal Piano Strutturale Comunale (PSC) di Pontenure, come "AMBITI DI NUOVA PREVISIONE PER AMPLIAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI".

La programmazione urbanistica vigente del Comune di Pontenure, rappresentata dal Piano Strutturale Comunale (PSC), individua, per l'area in oggetto, una superficie territoriale reale di 24.880 mq con circa 130 abitanti teorici insediabili.

Per l'area oggetto del PUA si prevede un impianto caratterizzato da due nuove strade a doppio senso di marcia che permettono di accedere alla lottizzazione da via IV Novembre, dette strade sono poi collegate tra loro per mezzo di ulteriori due carreggiate di uguali dimensioni.

I parcheggi sono in parte distribuiti lungo l'asse viario principale ed in parte collocati in due apposite aree, una a nord e l'altra a sud, in prossimità delle aree verdi.

In base ai nuovi piani comunali, tra cui la scheda d'ambito revisionata, per la zona oggetto del presente PUA, sono previsti i seguenti indici urbanistici:

Superficie Territoriale = 24.880 mq catastali - 24.338 reali

Indice di utilizzazione Territoriale = 0,21 mq/mq

Dotazione territoriale per abitante = 30,00 mq/ab

Da tali valori si desumono gli abitanti teorici insediabili pari a 130. Tale dato serve per determinare i seguenti standard urbanistici:

Parcheggi pubblici U1 = 7 mq/ab x 130 ab = 910 mq

Verde primario U1 = 3 mq/ab x 130 ab = 390 mq

Altre dotazioni = 20 mq/ab x 130 ab = 2600 mq

Perequazione territoriale: Adeguamento strada via IV Novembre prospiciente la lottizzazione

In progetto, considerata la Superficie Territoriale di 24.880 mq, sono previsti i valori di seguito riportati:

STANDARD URBANISTICI DA POC:

Superficie territoriale mq. 24.880

Indice di Utilizzazione Territoriale 0,21 mq/mq

Dotazione territoriale per abitante 30 mq/ab

Superficie Utile 5.200 mq.

IN PROGETTO:

S.U Totale mq. 5.200,00

Parcheggi Pubblici U1 mq. 1.081,42 > 910

Isole Ecologiche (CAMPANE)	mq.	20,00
Verde Primario U1	mq.	495,25 > 390
Altre Dotazioni U2	mq.	2.937,77 > 2.600
di cui mq. 1.532,73 per depressione per eventuale laminazione acque meteoriche		
Area Spostamento canale Varvera	mq.	558,40
Strade e Marciapiedi	mq.	4.254,15
Ampliamento via IV Novembre	mq.	1.008,75

LOTTO	SUP. LOTTO	S.U
Lotto 1	mq. 814,26	mq. 285
Lotto 2	mq. 812,60	mq. 285
Lotto 3	mq. 809,29	mq. 285
Lotto 4	mq. 813,70	mq. 285
Lotto 5	mq. 967,89	mq. 320
Lotto 6	mq. 849,60	mq. 320
Lotto 7	mq. 891,20	mq. 320
Lotto 8	mq. 931,20	mq. 320
Lotto 9	mq. 971,20	mq. 320
Lotto 10	mq. 1.020,22	mq. 410
Lotto 11	mq. 1.020,22	mq. 410
Lotto 12	mq. 1.020,22	mq. 410
Lotto 13	mq. 1.020,22	mq. 410
Lotto 14	mq. 1.020,22	mq. 410
Lotto 15	mq. 1.020,22	mq. 410

Il progetto prevede una suddivisione della superficie fondiaria in n. 15 lotti edificabili, di dimensioni varie, che vanno da un minimo di circa 809 mq ad un massimo di circa 1.020 mq, con una superficie complessiva dei lotti di 13.982,26 mq.

Si prevede la realizzazione delle seguenti unità immobiliari:

n. 4 lotti: palazzine (una per lotto) costituite da n. 4 appartamenti ciascuna o villette bifamigliari;

n. 4 lotti: villette bifamigliari

n. 6 lotti: sui quali saranno realizzate 6 immobili composti da 4 unità indipendenti ciascuno;

n. 1 lotti: una villetta trifamiliare;

Ad ogni lotto sarà assegnato un indice di edificabilità UF nel rispetto dell'indice di edificabilità totale pari a mq. 5.200 di S.U. così come definita nelle Definizioni tecniche uniformi approvate con D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.

5. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie ammissibili sono quelle previste nella specifica scheda d'ambito al fine di operare un'edificazione aggregata che si rapporti in modo armonioso con il contesto dell'edificato limitrofo e con i caratteri di valore ambientale diffusi della zona. La lottizzazione, ricompresa fra zone già costruite, ha valore di ricucitura degli spazi già edificati e le destinazioni d'uso saranno della tipologia residenziale (abitazioni permanenti, singole e collettive con i relativi ambienti di servizio e di pertinenza quali cantine, autorimesse private, ecc.)

6. TINTEGGIATURE E FINITURE

Al fine di consentire un inserimento coordinato ed unitario delle nuove costruzioni vengono indicate le tinte tenui per l'impiego dei colori sulle superfici esterne; vengono inoltre indicati come ammissibili tutti quei colori all'uso dei materiali a vista quali cemento, mattoni, pietra, ecc. Come finitura superficiale delle murature si avranno: intonaci civili, mattoni a vista e cemento a vista, eseguito con casseri opportunamente trattati.

7. URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Piano Urbanistico Attuativo, oggetto della presente relazione, prevede il rispetto delle disposizioni relative agli standard di urbanizzazione (verde pubblico e parcheggi pubblici). Le opere di urbanizzazione previste nel Piano vengono di seguito indicate.

7.1 Aree stradali e parcheggi

Il progetto prevede la completa realizzazione della strada e dei parcheggi, come previsto dalla Tavola O4 di progetto. In particolare, si prevede la realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici con finitura in asfalto, mentre per la finitura dei marciapiedi e delle piazzole ecologiche si prevede la posa di autobloccanti drenanti tipo Paver.

I parcheggi pubblici soddisfano lo standard richiesto.

Per quanto riguarda la lottizzazione in esame si prevede la realizzazione di attraversamenti pedonali a raso (strisce zebraate). Per la colorazione delle strisce pedonali si utilizzerà, come previsto dalla normativa, il colore bianco, mantenendo come fondo il colore dell'asfalto (che dà maggiore visibilità anche in orario notturno); inoltre si prevede una rampa di discesa del marciapiedi in prossimità degli accessi carrabili e pedonali ai lotti e degli attraversamenti pedonali che verranno realizzati a raso, in modo che l'attraversamento pedonale ed il marciapiede siano in continuità.

In considerazione al flusso veicolare e pedonale si stabilisce il collocamento e le caratteristiche degli attraversamenti pedonali; in particolare, questi saranno ubicati in prossimità all'intersezioni, posizionati possibilmente a 5 m a monte dell'intersezione stessa.

Per le strisce pedonali vanno impiegate delle vernici che garantiscono un alto livello di attrito e di luminanza.

Per la restante segnaletica orizzontale (linee di corsia, linee di carreggiata, linee di arresto, linee di raccordo, ecc.) si fa riferimento alla normativa vigente.

Come sopra già indicato, si precisa inoltre che tutto il comparto sarà classificato come "ZONA 30" così da limitare la velocità dei veicoli e facilitare l'accesso alle aree di parcheggio

Si provvederà inoltre, così come prescritto dalla Scheda D'Ambito ai fini della perequazione territoriale, all'adeguamento della tratta stradale di Via IV Novembre prospiciente la lottizzazione.

7.2 Verde pubblico

Tutte le aree verdi in progetto, sia di U1 che di U2 saranno idoneamente livellate e seminata a prato; si prevedono alberature con essenze locali sia per le aree di U2 che per quanto riguarda le aree di verde privato U1. Saranno dedicate a zona verde

attrezzato con panchine, cestini e portabici le aree prospettanti su via IV Novembre.

Saranno collocate panchine anche sulle aree di verde privato ubicate sul fronte dei lotti edificabili.

Le alberature e l'arredamento urbano saranno meglio indicati nella tavola di Progetto n. 06 "Stato di progetto: Progettazione arredo urbano, particolari aree verdi, viabilità e parcheggi".

La superficie destinata a verde pubblico U1 e altre dotazioni territoriali U2 ha una superficie complessiva di mq 3.433,02 di cui mq. 1.532,73 che saranno occupati dal bacino per eventuale laminazione acque meteoriche, come da prescrizioni del Consorzio di Bonifica e di IRETI.

La deviazione del canale Varvera occuperà un'area pari a mq. 558,40 ubicati su parte dei lati Ovest ed Est e sull'intero lato Nord del comparto.

Le alberature vengono proposte salvo specifiche prescrizioni che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio vorrà apportare in merito.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SERVIZI A RETE

Le opere di urbanizzazione primaria e gli impianti tecnologici quali:

- Fognatura acque nere;
- Fognatura acque bianche;
- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica;
- Rete gas metano;
- Rete elettrica privata;
- Rete idrica ed antincendio

sono specificate nei relativi pareri rilasciati degli stessi enti e nelle tavole di progetto, dalla n. 7 alla n. 15

Gli enti erogatori dei servizi forniranno le indicazioni specifiche e le varie prescrizioni per una realizzazione a regola d'arte.

9. ELENCO DEGLI ELABORATI

DOCUMENTI

- Allegato 01: Estratto PSC, POC, vincoli e tutele, estratto aerofotogrammetrico (scala 1:5.000), estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 e visura catastale;
- Allegato 02: Documentazione fotografica con mappa dei punti di vista;
- Allegato 03: Relazione generale;
- Allegato 04: Relazione geologico-sismica;
- Allegato 05: Valutazione di clima acustico;
- Allegato 06: Pareri sotto-servizi ed enti;
- Allegato 07: Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT);
- Allegato 08: Computo Metrico Estimativo;
- Allegato 09: Schema di convenzione urbanistica
- Allegato 10: Relazioni idrauliche e Piano di Manutenzione

TAVOLE

- Tavola 01 Stato di fatto : Piano quotato
- Tavola 02 Stato di fatto: Calcolo superficie comparto
- Tavola 03 Stato di progetto: Planimetria quotata
- Tavola 04 Stato di progetto: Planimetria con suddivisione lotti e dotazioni territoriali, calcoli planivolumetrici
- Tavola 04 bis Stato di progetto: SKILINE
- Tavola 05 Stato di progetto: Segnaletica stradale
- Tavola 06 Stato di progetto: Progettazione arredo urbano, particolari aree verdi, viabilità e parcheggi

- Tavola 07 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria sistema smaltimento acque meteoriche
- Tavola 07 bis Stato di progetto: Profili smaltimento acque meteoriche
- Tavola 08 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria sistema smaltimento acque nere
- Tavola 08 bis Stato di progetto: Profili smaltimento acque nere
- Tavola 9 Stato di progetto: Planimetria e particolari bacino di laminazione
- Tavola 10 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema rete idrica
- Tavola 11 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema rete energia elettrica
- Tavola 12 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema rete telefonica
- Tavola 13 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema rete gas
- Tavola 14 Stato di progetto: Rete servizi – Planimetria schema illuminazione pubblica
- Tavola 15 Stato di progetto: Sezione e particolari stradali con sotto-servizi