

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - IN LOC. VILLO' DI VIGOLZONE - COMPARTO POC R12a



RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMMITTENTE

Società Agricola AL.BE.RO. srl

Via Ferdinando di Borbone
29122 Piacenza

Web www.allevamentialbero.com

Tel. + 39 0523 504228/9

Fax + 39 0523 504530

E mail info@allevamentialbero.com

Legale Rapp.

Sig. Giorgio Rossetti

PROGETTISTI

Studio Associato Archh. ODDI

Corso Matteotti n. 66
Castel San Giovanni (PC)
Web www.studiooddi.it

Tel. + 39 0523 881310

Fax + 39 0523 881965

E mail info@studiooddi.it

Progettista

Dott. Giuseppe ODDI - Dott. Nicola ODDI

SCALA

/

ELABORATO n°

1

DATA

07/12/2021

REVISIONE

0

CODICE LAVORO

CODICE DISEGNO

NOME FILE

/server/archivio/Anno 2018/AL.be.ro -Vigolzone/
PCC2021/

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	STATO DI FATTO	3
2.1	SITUAZIONE PROPRIETARIA E CATASTALE	3
2.2	SITUAZIONE URBANISTICA	4
3	PROGETTO	6
3.1	IMPOSTAZIONE GENERALE DELL'URBANIZZAZIONE.....	6
3.2	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	7
3.3	REALIZZAZIONE DELLE OPERE E CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE....	7
3.4	ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	8
3.5	MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	8
3.5.1	STRADE, PARCHEGGI E MARCIAPIEDI	8
3.5.2	RETE DI RACCOLTA ACQUE REFLUE.....	10
3.5.3	RETI DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE	11
3.5.4	RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA	12
3.5.5	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA	12
3.5.6	RETE ACQUEDOTTO	13
3.5.7	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	13
3.5.8	AREE A VERDE PUBBLICO.....	13

1 PREMESSA

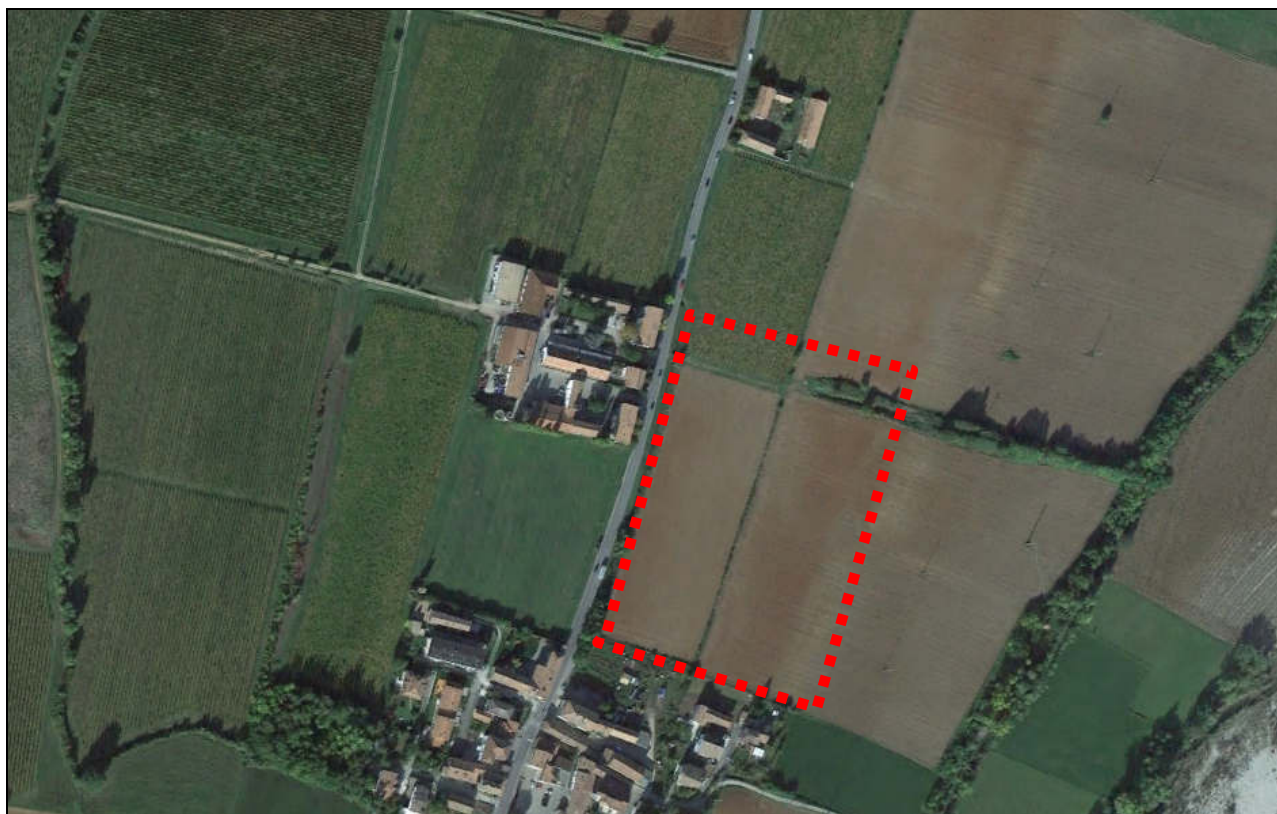
La presente relazione descrive in modo sintetico la proposta di attuazione di una porzione delle previsioni di espansione contenute all'interno del Piano Strutturale Comunale (PSC) da attuarsi secondo le modalità previste dalla Legge Regionale 24/2017 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare le circolari relative alla gestione dell'attuazione degli interventi durante le fasi transitorie di applicazioni della norma).

L'area di intervento è collocata nella frazione di Villò a poca distanza dal capoluogo sul lato est della SP 654 della Val Nure.

L'area è posta in continuità con l'abitato esistente della frazione proseguendone lo sviluppo verso nord in un'area oggi destinata ad uso agricolo. L'accesso avviene direttamente dalla suddetta strada Val Nure mediante una strada recentemente ultimata e realizzata dal soggetto proponente del presente progetto con il duplice scopo di migliorare le condizioni di sicurezza dell'accesso al nucleo abitato esistente da Via Predazzola e dotare il comparto di espansione residenziale di un ingresso idoneo.

L'area risulta pianeggiante per la parte che corre lungo il tracciato della viabilità principale per poi degradare rapidamente verso il corso del Torrente Nure che corre ad est dell'ambito di intervento. Essa è priva di emergenze storiche, paesaggistiche ed ambientali significative.

L'ambito di intervento viene individuato sulla foto aerea sotto riportata.



2 STATO DI FATTO

2.1 SITUAZIONE PROPRIETARIA E CATASTALE

Il Soggetto che propone l'intervento è la Società Agricola Al.Be.Ro. S.r.l. con sede nel Comune di Piacenza e altre proprietà e attività collocate all'interno del territorio del Comune di Vigolzone.

Le aree oggetto di intervento sono censite catastalmente come segue:

Foglio C. T.	Mappali	Superficie	Proprietà
16	686	590,00	AL.BE.RO. S.r.l.
	685	12.540,00	
	91	10.200,00	
	parte 172	8.056,00	
	parte 65	2.249,00	
	parte 638	1.718,00	
	parte 640	1.660,00	
TOTALE	37.013,00		

La superficie territoriale complessiva dell'area di intervento è pari a 37.013 mq e risulta essere di proprietà esclusiva della Società che propone il presente progetto.

Di seguito si riporta in estratto la mappa catastale che identifica i beni oggetto di intervento di trasformazione.



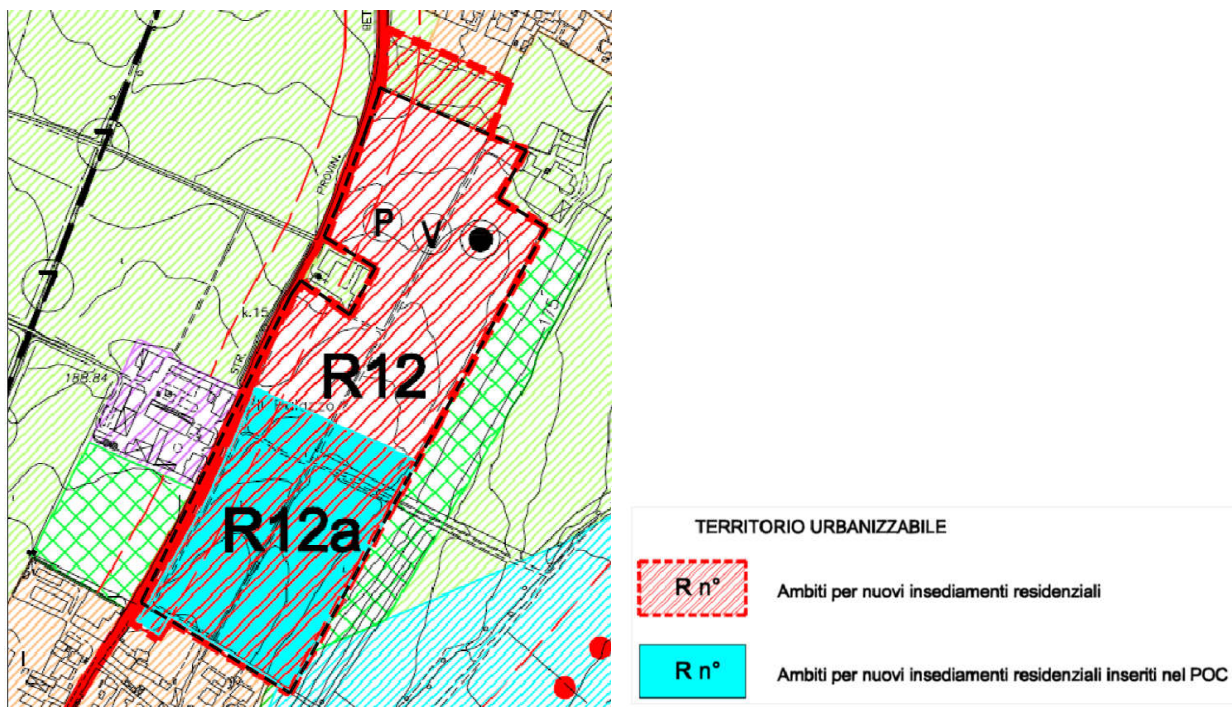
2.2 SITUAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell'area oggetto del progetto è definita dallo strumento urbanistico vigente redatto ai sensi della Legge regionale 20/2000 e ss.mm.ii. (PSC – RUE)

L'area è inserita nel PSC come “ambito per nuovi insediamenti residenziali” comparto R 12 avente una superficie territoriale complessiva di circa 94.600 mq di cui 86.000 mq di proprietà della Società che propone il presente progetto.

Inoltre la porzione più a sud del comparto (sub comparto R12a avente ST di circa 37.000 mq oggetto del presente PUA) è stata inserita nel primo POC (ora scaduto) ed è stata oggetto di stipula di un accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 stipulato tra la proprietà e il Comune avente per oggetto l'inserimento del POC medesimo e la anticipazione di alcune opere di urbanizzazione di pubblica utilità (collegamento tra Via Pradazzola e la SP654R) che ad oggi risulta ultimata.

Di seguito si riporta un estratto della zonizzazione dell'area oggetto di intervento meglio specificata nell'estratto completo della strumentazione urbanistica contenuta nell'elaborato 2.1.



Durante il periodo di vigenza del suddetto POC era quindi possibile per il proprietario delle aree presentare lo strumento urbanistico attuativo finalizzato all'urbanizzazione delle aree (cosa che non è avvenuta per le particolari condizioni di mercato).

A seguito dell'approvazione della strumentazione urbanistica comunale è intervenuta la Legge Regionale n. 24/2017 che ha modificato le modalità attuative delle previsioni urbanistiche dettate dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua approvazione, definendo un periodo transitorio in cui rendere comunque attuabili le trasformazioni dei comparti già classificati come edificabili e, quindi, fissando un termine massimo per la prestazione degli strumenti attuativi dei PSC approvati ai sensi della previgente L.R. 27.03.2000 fino al 31/12/2021 (termine prorogato causa pandemia

rispetto all' originaria data fissata dalla legge 31/12/2020);

In ottemperanza a quanto previsto dalla suddetta L.R. 24/17, il Comune di Vigolzone si è attivato al fine di predisporre tutti gli atti necessari al fine di consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche degli strumenti vigenti nell'arco del suddetto periodo transitorio;

Con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 29/06/2018 è stato approvato il documento recante ad oggetto "L.R. n. 24/2017 attuazione degli strumenti urbanistici vigenti - approvazione avviso esplorativo per manifestazione di interesse", procedendo quindi all'approvazione e pubblicazione dell'avviso di invito alla presentazione di proposte costituenti "manifestazione di interesse";

Successivamente con delibera di Giunta Comunale n. 31 del 06/04/2019 avente per oggetto "L.R. 21.12.2017, N. 24, ART. 4, CC. 2 E 3. Presa d'atto della relazione d'ufficio dello sportello unico per l'edilizia sulle manifestazioni di interesse pervenute e sugli indirizzi per i conseguenti accordi operativi" l'Amministrazione sebbene non specificato dalla nuova Legge Regionale ha ritenuto opportuno procedere a promuovere anche le previsioni ancora inattuate del POC, utilizzando, lo stesso avviso pubblico e ha fissato i termini per la presentazione degli strumenti attuativi (31/12/2021) in modo da definire un cronoprogramma che permetta di rispettare i tempi fissati dalla Legge 24/17.

Come detto in precedenza il succitato POC è scaduto ma la Legge 24/17 identifica modalità di attuazione delle previsioni residue del PSC vigente se la presentazione degli strumenti attuativi avviene entro il termine di scadenza del periodo transitorio (31/12/2021).

La società agricola AL.BE.RO. S.r.l. proprietaria delle aree che corrispondono al citato comparto denominato R12a, classificati nel vigente PSC come "ambiti per nuovi insediamenti residenziali" assoggettati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo, ha inteso predisporre il presente Piano Urbanistico Attuativo chiedendo all'ente l'attivazione della procedura di approvazione di un "POC stralcio con effetti di PUA" conformemente a quanto definito nella L.R. 24/17.

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle delibere più sopra richiamate, nonché sostanzialmente conforme al POC 2015 sebbene non più in vigore.

3 PROGETTO

3.1 IMPOSTAZIONE GENERALE DELL'URBANIZZAZIONE

La proposta avanzata è finalizzata all'urbanizzazione della porzione di area di espansione prevalentemente residenziale collocata in contiguità con il tessuto residenziale esistente della Frazione di Villò in una posizione facilmente accessibile dalla viabilità principale e particolarmente vocata alla creazione di un quartiere prevalentemente residenziale a bassa densità.

L'area oggetto della richiesta rappresenta la quasi totalità del comparto R12a del POC previgente e può essere urbanizzata in modo del tutto autonomo.

Come già detto, in attuazione dell'accordo ex art. 18 già stipulato tra la proprietà e il Comune e anticipando i lavori di urbanizzazione del sub comparto R12a, è già stata realizzata la strada di collegamento tra la SP654R e la Via Pradazzola al fine di consentire l'accesso in sicurezza dei residenti risolvendo un problema decennale.

Lo schema di progetto generale è conforme al PSC e RUE vigenti e aderisce parzialmente all'impostazione generale della scheda POC previgente relativa al suddetto Sub comparto R12a condividendone l'impostazione generale e apportando alcune modifiche atte a riperimetrare l'ambito di intervento e migliorare il progetto in particolare per quanto riguarda l'impostazione degli accessi.

Lo schema di progetto prevede la realizzazione di due strade parallele che si sviluppano per tutta la lunghezza dell'area in direzione sud – nord allacciandosi all'accesso esistente alla SP654R in modo da minimizzare il numero delle intersezioni con la viabilità esistente al fine di aumentare la sicurezza. I due tronchi principali sono collegati tra loro da tratti di strada interni. La sezione della nuova viabilità rispetta la sezione tipo allegata alla scheda - norma POC già citata e prevede la realizzazione di una strada di larghezza 6.50 m con doppio marciapiede e parcheggio auto su un lato.

A fianco della viabilità sono stati previsti i lotti edificabili destinati alla residenza che possono essere accorpati tra loro o ulteriormente frazionati sulla base delle esigenze dei futuri acquirenti.

Nella porzione sud – ovest dell'area è stata previsto un unico grande lotto in cui possono essere concentrate la quota minima di attività commerciali insediabili nell'area come previsto dalla scheda POC previgente (15% di Su). Tale lotto avrà un accesso indipendente dal primo tronco di strada pubblica e un parcheggio pubblico dedicato sul lato est in modo da interferire al minimo con la nuova zona residenziale e non creare congestione e conflittualità.

Si precisa che le attività insediabili nel lotto a destinazione commerciale saranno limitate ad esercizi di vicinato e medie strutture vendita alimentari e non come da art. 23.12 del RUE vigente e degli strumenti sovraordinati.

Le aree destinate a verde sono per la gran parte concentrate lungo il tracciato della SP654R in un'ampia fascia (30 metri circa) che offre una mitigazione naturale del nuovo insediamento e permette di creare un ampio parco lineare che collega gli aggregati urbani di Borgo di sotto e Villò.

L'area verde sarà tutta piantumata e verrà attrezzata con una pista ciclopedonale che rappresenta un importante tratto del percorso futuro di collegamento tra i diversi centri collocati lungo la Strada Valnure.

Nella zona centrale è prevista la creazione di una zona attrezzata a carattere ludico ricreativo a servizio della residenza. L'area a verde sarà raggiungibile sia da sud che da nord del comparto mediante percorsi pedonali protetti.

Oltre ai parcheggi situati lungo la viabilità è prevista la creazione di altre aree pubbliche destinate alla sosta a sud nei pressi dell'area commerciale e verso il confine nord in modo da offrire un'ampia e distribuita disponibilità di stalli per i veicoli.

Il progetto prevede la monetizzazione di una quota di aree destinate a cessione (1.569 mq) in virtù del precedente e già citato accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 3 dicembre 2014 tra il Comune e il Soggetto Attuatore.

3.2 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Nel presente paragrafo vengono riportati i dati urbanistici relativi all'intervento di urbanizzazione dell'area nel rispetto delle previsioni della scheda del POC vigente relativa alla Sub area R12a.

In particolare i principali parametri da rispettare sono i seguenti:

Ut = 0.15 mq/mq

H max 9.50 m

Aree di cessione = 30% della St (con possibilità di monetizzazione, escludendo la quota relativa agli standard dei servizi pubblici previsti dalla legge, fermo restando il rispetto della Superficie permeabile richiesta)

Superficie permeabile = 30% della St

Alberi nel verde privato = 1 albero/80 mq

Arbusti nel verde privato = 1 arbusto/100 mq

TABELLA RIASSUNTIVA DATI PROGETTO E VERIFICA RISPETTO ALLA SCHEDA POC R12a

Superficie area edificabile (ST) 37.013 mq Abitanti teorici insediabili: 139 unità		Superficie Utile Lorda (SU) max: 5.551 mq	Volume Utile Lordo (VUL) max: 16.653 mc		
STANDARD/CESSIONI			PREVISTI	PROGETTATI	VERIFICA
Verde pubblico			6.320 mq	6.962 mq	VERIFICATO
Parcheggio pubblico			3.355 mq	3.355 mq	VERIFICATO
Strada pubblica (compresa porzione già di proprietà comunale)				6.796 mq	
Strada pubblica (porzione già di proprietà comunale)				590 mq	
SUPERFICI FONDIARIE					
Superficie Fondiaria a destinazione residenziale (compreso verde privato)*				16.900 mq	
Superficie Utile realizzabile a destinazione residenziale (85% SU totale)*			4.718 mq	4.718 mq	VERIFICATO
Superficie Fondiaria a destinazione commerciale			3.000 mq	3.000 mq	VERIFICATO
Superficie Utile realizzabile a destinazione commerciale (15% SU totale)*			833 mq	833 mq	VERIFICATO
Verde privato da realizzare all'interno delle superfici fondiari (38% della SF singolo lotto)			7.496 mq	7.562 mq	VERIFICATO
Permeabilità complessiva del comparto - verde pubblico + verde privato (min. 30% ST)			11.104 mq	14.524 mq	VERIFICATO
				> 39 % S.T.	

3.3 REALIZZAZIONE DELLE OPERE E CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore che propone il presente progetto realizzerà direttamente tutte le opere di

urbanizzazione previste nel presente progetto e precisamente:

- viabilità di accesso alle aree;
- parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti;
- reti di raccolta e scarico acque reflue e meteoriche;
- rete idrica;
- rete telefonica/dati;
- rete dell'energia elettrica;
- rete dell'illuminazione pubblica;
- sistemazione aree a verde pubblico con funzione ricreativa ed ecologico – ambientale;

realizzandole secondo gli schemi di progetto allegati con le modalità fissate dal computo metrico descrittivo allegato (fatti salvi gli aggiustamenti esecutivi richiesti dagli Enti/Società che gestiscono i servizi di rete).

Una volta ultimati i lavori e approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione le aree per servizi pubblici saranno quindi cedute al Comune di Vigolzone nei tempi e secondo le modalità definite nello schema di convenzione che si allega al presente progetto (Elab. 3.14).

3.4 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Essendo il Soggetto Attuatore impegnato alla diretta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di parte di quelle di urbanizzazione secondaria, non sarà versata per queste nessun onere.

La quota residua di oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo di costruzione calcolato in base alla apposita delibera del C.C verranno corrisposti in quote proporzionali alle superfici utili che di volta in volta saranno costruite dai richiedenti prima del ritiro del Permesso di Costruire relativo al progetto di realizzazione dei singoli immobili da realizzare all'interno delle superfici fondiarie a destinazione residenziale/commerciale.

Nel caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio dei singoli permessi di costruire, ai sensi delle deliberazioni consigliari vigenti in materia, dovranno essere proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti per quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria.

3.5 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nei paragrafi che seguono sono descritte in modo puntuale le modalità operative e le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate.

Per le specifiche tecniche e per la quantificazione dei materiali impiegati e dei costi relativi si rimanda agli elaborati grafici e al computo metrico estimativo allegati al progetto.

3.5.1 STRADE, PARCHEGGI E MARCIAPIEDI

Il progetto prevede la realizzazione di nuovi tronchi di strada pubblica interne al comparto; esse

avranno caratteristiche assimilabili alle strade di Tipo F “Strada locale urbana” da Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione.

Esse avranno una larghezza pari a metri 6.50, comprese le banchine; alle strade saranno affiancati marciapiedi pedonali di larghezza pari a metri 1,5 su uno o tutti e due i lati. Lungo un lato della viabilità verrà realizzato un parcheggio a raso di larghezza pari a m 2.50. La sezione stradale dei tratti principali di strada ricalca fedelmente quella “tipo” allegata alla scheda del POC previgente.

La dimensione delle strade consente un traffico agevole e sicuro per tutti i mezzi e per i pedoni che avranno un percorso protetto.

Le strade avranno un andamento pressoché pianeggiante nei tratti da sud verso nord, raccordandosi al tratto già realizzato che dà accesso alla SP 654, mentre avranno pendenze più marcate nei tratti da est ad ovest per seguire l’andamento altimetrico dell’area che degrada verso il Torrente Nure.

Di seguito vengono descritte in modo dettagliato e articolato le modalità realizzative delle opere destinate alla mobilità veicolare, pedonale e ciclabile.

Strade e parcheggi:

- pulizia generale dell’area (arbusti, eventuali alberature ecc.);
- scavo di sbancamento di spessore cm 30 (compresa rimozione di radici, ceppaie ecc.);
- cassonetto con ghiaia di torrente o in alternativa con materiale di recupero derivante da demolizione (certificato) spessore minimo cm 35 costipato e rullato;
- strato di materiale stabilizzante di torrente spessore cm 10 costipato e rullato;
- pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso strato di base – tout venant dello spessore compresso di cm 10;
- stesura di tappeto d’usura dello spessore compresso di cm 3.

Marciapiedi:

- pulizia generale dell’area (arbusti, eventuali alberature ecc.);
- scavo di sbancamento di spessore cm 30 (compresa rimozione di radici, ceppaie ecc.);
- cassonetto con ghiaia di torrente o in alternativa con materiale di recupero derivante da demolizione (certificato) spessore minimo cm 35 costipato e rullato;
- strato di materiale stabilizzante di torrente spessore cm 20 costipato e rullato;
- pavimentazione in conglomerato bituminoso strato di base – tout venant dello spessore compresso di cm 10;
- stesura di tappeto d’usura fine dello spessore compresso di cm 3.

Percorso ciclopedonale:

- pulizia generale dell’area (arbusti, eventuali alberature ecc.);
- scavo di sbancamento di spessore cm 30 (compresa rimozione di radici, ceppaie ecc.);
- cassonetto con ghiaia di torrente o in alternativa con materiale di recupero derivante da demolizione (certificato) spessore minimo cm 35 costipato e rullato;

- strato di materiale stabilizzante di torrente spessore cm 10 costipato e rullato;
- finitura di superficie del percorso ciclo-pedonale eseguito con stesura di calcestre stabilizzata.

Differenti modalità di realizzazione dei rilevati stradali (ad esempio trattamento del terreno a calce o cemento) potranno essere adottate in fase esecutiva previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale competente, senza che questo comporti variante al progetto approvato.

I marciapiedi ai lati strada ed i viali pedonali in genere, ove previsti, saranno delimitati da cordoli spessore cm 12x25x100 in conglomerato cementizio posati su sottofondo in calcestruzzo.

Sono stati previsti all'interno dell'area di parcheggio auto un numero idoneo di stalli dedicati alle persone disabili posizionati nelle immediate vicinanze degli ingressi e ai percorsi protetti (tutti dotati di idonei scivoli di accesso). Per quanto riguarda la fruizione da parte di disabili, i percorsi ciclo-pedonali manterranno nei punti di sbarco, conformemente al D.M 14 giugno 1989 n° 236, un dislivello massimo di 2,5 cm con il piano stradale essendo anche previste idonee rampe di raccordo (con pendenza massima del 15% e dislivello massimo di 15 cm).

La segnaletica stradale verticale ed orizzontale verrà realizzata in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. Verranno inoltre collocati i prescritti segnali di nome strada, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Fino al completamento dei collaudi, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere sarà a carico del Soggetto attuatore.

Fino alla cessione delle strade pubbliche all'Amministrazione Comunale, la manutenzione delle strade e della relativa segnaletica, resta a carico dei Soggetti Attuatori.

3.5.2 RETE DI RACCOLTA ACQUE REFLUE

La rete di raccolta delle acque reflue urbane risulta totalmente indipendente da quella di raccolta delle acque meteoriche (descritta nel paragrafo seguente). Essa è stata progettata e dimensionata al fine di raccogliere i reflui dei due comparti in modo indipendente.

Il progetto prevede infatti la realizzazione di due nuove dorsali principali posate lungo i nuovi tratti di viabilità che si sviluppano da sud verso nord.

Il tratto A-B si allaccerà alla rete esistente posta a nord dell'area a monte dello scolmatore esistente.

Il tratto C-D si svilupperà con pendenza da nord a sud seguendo l'andamento altimetrico dell'area e verrà collegato al tratto precedentemente descritto mediante una tubazione in pressione alimentata da un sistema di pompaggio che permetta il superamento del dislivello di quota esistente. Il progetto esecutivo della stazione di pompaggio, ora indicata solo con una simbologia, verrà sviluppato in sinergia con Ireti Spa per adattarlo alle sue specifiche tecniche.

Il progetto prevede lo spostamento di un tratto dello scolmatore esistente che attraversa l'area da ovest verso est. Tale tratto verrà ricollocato sotto un tratto di viabilità pubblica e collegato a monte

e a valle alla rete esistente. Tutte le reti interrato di nuova realizzazione saranno realizzate a seguito del collaudo delle stesse.

In sede di progetto è stata effettuata la stima degli abitanti equivalenti presunti che si insedieranno all'interno delle aree oggetto dell'intero intervento in modo da dimensionare la rete di scarico in modo corretto.

I risultati della stima effettuata vengono riportati di seguito:

139 abitanti insediabili = 139 abitanti equivalenti.

Come si evince dai dati sopra riportati, il carico che viene aggiunto al depuratore comunale risulta poco significativo e ininfluenza rispetto alle capacità complessive di trattamento dello stesso. Sarà onere del gestore verificare le capacità residue dell'impianto comunale ed eventualmente predisporre l'adeguamento.

Ovviamente le attività che si insedieranno all'interno delle aree dovranno obbligatoriamente separare i reflui prodotti dalle acque meteoriche e convogliarli in modo separato nelle rispettive reti di scarico.

In ogni caso, la rete fognaria sarà realizzata dal Soggetto Attuatore secondo il progetto esecutivo e le prescrizioni eventualmente fornite da IRETI S.p.a.

La rete di raccolta delle acque reflue sarà realizzata dal Soggetto Attuatore su aree che verranno cedute al Comune di Vigolzone dopo l'approvazione del certificato di collaudo.

3.5.3 RETI DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE

La raccolta e lo scarico delle acque meteoriche del comparto di nuova urbanizzazione avviene in modo differenziato rispetto a quello delle acque reflue.

Il progetto prevede la raccolta di tutte le acque meteoriche dei lotti e delle strade/parcheggi pubblici mediante diversi tronchi di condotte collocate lungo la viabilità pubblica.

La rete interna al comparto verrà realizzata con dorsali principali, intervallate da camerette di ispezione ogni 50 metri circa, e stacchi per il collegamento delle caditoie stradali poste a distanza massima di metri 30. Lungo la rete verranno previsti gli allacci ai singoli lotti edificabili.

I diversi tratti di rete, aventi diametri differenti come descritto nell'apposito elaborato di progetto, scaricheranno a gravità all'interno del canale Rio Grazzano gestito dal Consorzio di Bonifica di Piacenza posto a est dell'area di intervento. Per collegare l'area al suddetto Rio si renderà necessario realizzare un nuovo tronco di canale in terra che attraversa un tratto di area agricola sempre di proprietà del soggetto attuatore.

Al fine di rispettare il principio di invarianza idraulica il recapito nel suddetto Rio Grazzano avverrà in modo mediato ovvero previo passaggio della rete di scarico in apposito pozzetto dotato di limitatore di portata dimensionato sulla portata massima consentita dal Consorzio ovvero 50 l/s/ha in modo da prevenire fenomeni di allagamento dovuti all'impermeabilizzazione del suolo. A tal fine verrà realizzata una apposita vasca di accumulo collegata al suddetto limitatore per contenere le

acque in esubero rispetto al quantitativo massimo consentito dall'Ente gestore del corpo idrico. La vasca avrà un volume di invaso minimo di 2.659,23 mc e verrà realizzata lungo il confine dello spigolo sud – est del comparto su un terreno agricolo di proprietà del soggetto attuatore. Tale vasca in terra potrà essere ceduta al Comune o, in alternativa mantenuta ad uso agricolo con obbligo di mantenimento di sagoma e volume di accumulo.

Il progetto esecutivo delle vasche di accumulo e dei limitatori di portata da realizzare verranno sottoposti al Consorzio di Bonifica per l'espressione dei pareri di competenza.

L'area a verde pubblico da realizzare lungo la SP 654 scolerà naturalmente nel Rio Bertone che corre lungo il confine ovest del comparto come già avviene allo stato attuale.

Il progetto prevede inoltre l'eliminazione di alcuni canali di scolo presenti sull'area che perdono la loro funzione a seguito della trasformazione urbanistica.

La rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche sarà realizzata dai Soggetti Attuatori secondo il progetto esecutivo e le prescrizioni eventualmente fornite da IRETI S.p.a. e dal Consorzio di Bonifica di Piacenza nell'ambito dell'espressione dei rispettivi pareri di competenza.

La verifica del dimensionamento dei tratti di rete pubblica da realizzare avverrà in sede di richiesta di autorizzazione all'esecuzione opere da effettuare ad IRETI S.p.a. a valle dell'approvazione dello strumento attuativo e prima dell'esecuzione delle opere soggette a gestione da parte della suddetta società.

3.5.4 RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA

L'area sarà dotata di canalizzazioni interrato e separate (anche i pozzetti) per la posa delle reti telefonica e di distribuzione dati in fibra ottica (tubi corrugati diametro cm 12.5). Le canalizzazioni si svilupperanno lungo tutte le strade pubbliche e servono tutti i lotti edificabili e sono collegati alla rete Telecom esistente posta sulla SP 654.

3.5.5 RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

Il progetto di urbanizzazione prevede la predisposizione delle tubazioni interrato per il collegamento dell'area alla rete elettrica in bassa tensione esistente.

La predisposizione della rete in bassa tensione avverrà a partire dalla linea esistente posta a sud della SP 654, nei pressi delle Cantine Romagnoli, e si estenderà lungo tutte le strade pubbliche in progetto. Essa sarà realizzata con una doppia tubazione (diam. cm 12.5 intervallata da pozzetti rompitratta).

Dal momento che allo stato attuale di sviluppo del progetto non è ancora chiaro quali saranno le potenze elettriche necessarie allo sviluppo dell'intera area è prevista la predisposizione di un collegamento alla linea elettrica aerea a media tensione che corre sul lato est del comparto in modo da rendere possibile, se necessario, la realizzazione di una nuova cabina di trasformazione da posizionare a nord del comparto, all'interno dell'area verde pubblica. Le spese per la realizzazione della eventuale cabina elettrica saranno a carico della Società che propone il

progetto di urbanizzazione dell'area.

3.5.6 RETE ACQUEDOTTO

Il progetto prevede il prolungamento della rete acquedottistica all'interno dell'area da urbanizzare a partire dalle tubazioni esistenti.

In particolare l'allaccio avverrà all'incrocio tra l'area di intervento e il nuovo tratto di strada recentemente realizzato. La nuova rete di distribuzione che si svilupperà lungo tutti i tratti di strada pubblica verrà realizzata con una tubazione in polietilene che avrà un diametro di mm 160.

Lungo il tracciato verrà collocato un idrante sottosuolo e una serie di allacci alla rete per i lotti edificabili in progetto.

Il circuito si chiuderà ricollegandosi alla linea esistente posta sulla SP654.

Al termine dei nuovi tronchi di rete verranno realizzati i pozzetti per lo scarico della rete in fognatura.

La rete di acquedotto sarà realizzata dal Soggetto Attuatore secondo il progetto esecutivo e le prescrizioni eventualmente fornite da IRETI S.p.a

3.5.7 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di illuminazione pubblica in progetto prevede l'illuminazione di tutte le aree destinate alla viabilità e alla sosta previste.

L'illuminazione verrà realizzata mediante la predisposizione di tubazioni interrato con linee elettriche collegate ad un quadro di comando/misura e posa di pali conici di altezza fuori terra pari a metri 9 (totale m 9.80) dotati di lampada/e a led.

Tutti gli apparecchi illuminati saranno dotati di un sistema di regolazione del flusso luminoso (ad esempio in alcune delle ore notturne) in modo da contenere i consumi energetici. Il progetto prevede il rispetto delle normative relative a livello di illuminazione.

Lo schema di progetto verrà dettagliato e approfondito con calcolo illuminotecnico per la verifica del rispetto delle norme vigenti prima dell'esecuzione delle opere in modo da proporre apparecchi illuminanti di ultima generazione (con spese sempre a carico del lottizzante).

3.5.8 AREE A VERDE PUBBLICO

Le aree destinate dal progetto a verde pubblico saranno realizzate mediante la stesura di terra da coltivo proveniente, ove necessaria, dagli scavi da realizzate all'interno dell'area, per uno spessore minimo di cm 30, successiva fresatura o vangatura e seminazione di prato con seme di miscuglio tipo campo sportivo.

Le aree destinate a verde occupano porzioni del comparto attualmente destinate a verde; non sono pertanto previsti interventi di bonifica delle aree destinate a verde pubblico in quanto si suppone che esse abbiano tutte le caratteristiche previste dalla vigente normativa per essere adibite a tale funzione.

Il progetto prevede la messa a dimora di numerose alberature di essenze tipiche del territorio aventi un fusto medio con circonferenza pari a 20 cm, con la funzione di mitigare l'impatto del nuovo insediamento; tali alberature avranno uno sviluppo lineare, lungo la SP654 in modo da formare una cortina continua.

In totale il progetto prevede di mettere a dimora circa 90 nuovi alberi di essenza autoctona.

A questi si aggiungeranno gli alberi e gli arbusti da mettere a dimora nei lotti privati nelle quantità minime previste dal progetto come meglio descritto nel precedente paragrafo 3.2.

Castel San Giovanni (PC), lì 07/12/2021.