

COMUNE DI VIGOLZONE

PROVINCIA DI PIACENZA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO** Ambito – R23

---

**MALVICINI**

ubicazione:

COMUNE DI VIGOLZONE (PC)  
Via Cantone - Loc. Grazzano Visconti

proprietà:

***Due M di Malvicini Gian Carlo & C. S.a.S.***

Località Due Bandiere – Travo (PC) C.F. 01185720339

**ALLEGATO 1**

---

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

progettista:

**BORLENGHI arch. NICOLA**

Via XXV Aprile, 5 – 29027 Maiano di Podenzano (PC)

tel: 0523 550340 – cell: 335 8309173

e-mail: borlenghi.nicola@libero.it

pec: borlenghnicola@pec.cafpiacenza.it

firme:

la proprietà

il progettista  
(*Borlenghi arch. Nicola*)



indirizzo  
tel – cell  
mail  
pec  
c.f.  
p.iva

via XXV Aprile, 5 Maiano di Podenzano, (PC) 29027  
0523 550340 - 335 8309173  
borlenghi.nicola@libero.it  
borlenghnicola@pec.cafpiacenza.it  
BRLNCL65M22G535A  
01106300336

**INDICE:**

1. PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE;
2. AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO;
3. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO;
4. RETE E-DISTRIBUZIONE;
5. RETE TIM ITALIA;
6. RETE GAS;
7. RETE IDRICA;
8. ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
9. PREVISIONI DI PROGETTO
10. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA;
11. RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DELL'INTERVENTO;
12. SCHEDA DEI VINCOLI;
13. RELAZIONE FOTOGRAFICA.

## 1) PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE

L'area oggetto dell'intervento è situata in via Cantone, frazione di Grazzano Visconti Vigolzone.

Il P.O.C. del Comune di VIGOLZONE, perimetra un'area per la quale si prevede la realizzazione, mediante redazione di Piano Urbanistico Attuativo, di un "Comparto di espansione residenziale" denominato Ambito R23.

## 2) AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento è situata a nord del centro abitato di Grazzano Visconti.

Il terreno, oggetto di detto intervento, è confinante a nord con un'area agricola di proprietà della stessa società lottizzante, sul lato est da terreno agricolo, sul lato sud in parte da via Cantone (si trova l'accesso del lotto) e in parte da fabbricati e sul lato ovest in parte con un fabbricato e con un parcheggio privato.

L'area, in oggetto è censita al N.C.T. del Comune di VIGOLZONE al Foglio 02

- Mappale 220 (di 1.320,00 m<sup>2</sup>);
- Mappale 221 (di 10.000,00 m<sup>2</sup> parte);
- Mappale 223 (di 1.375 m<sup>2</sup>);
- Mappale 298 (di 350,00 m<sup>2</sup> parte);
- Mappale 299 (di 98,00 m<sup>2</sup> parte).

L'intervento verrà realizzato su detti mappali, per un totale di m<sup>2</sup> 5.400,00 (come da rilievo strumentale).

L'area in questione è posta nell'abitato di Grazzano Visconti, ad essa si accederà grazie ad una nuova strada di lottizzazione.

Oltre alla proprietà della società Due M di Malvicini Gian Carlo & C. si interverrà sulla proprietà del consorzio Rivo Grazzano.

Su Via Cantone risultano esistenti:

- rete Idrica
- rete Gas
- rete Elettrica
- rete Telefonica
- Fognatura di raccolta delle acque reflue
- Canale per la raccolta delle acque meteoriche – Rio Grazzanino

## 3) CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Dal rilievo strumentale dello stato di fatto si è riscontrato una Superficie totale interessata dall'intervento di m<sup>2</sup> 5.400,00.

In base ai parametri urbanistici previsti nel POC – Ambito R23, risulta che le dimensioni minime prescritte sono le seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI		
Superficie territoriale - St		mq 5.400,00
Utilizzazione Fondiaria - Uf		Ut = 0,15 mq/mq
Abitanti teorici insediabili		N° 21
Superficie Utile Edificabile Su		Mq 810
Parcheggi di urbanizzazione primaria		mq 380
Verde pubblico		mq 910
Quota minima di aree permeabili	Garantire un rapporto di permeabilità nell'intero comparto non inferiore al 30%	mq 1.620
Superfici da monetizzare		mq 330
	Intombamento del Rio Grazzano in via Cantone (come da tavola 12 Opere fuori comparto)	

## 2. Dimensioni e superfici in progetto:

**St = 5.400,00 m<sup>2</sup>**

**Uu max realizzabile = 1.800,00 m<sup>2</sup>**

**Spazi di Verde pubblico = 910,23 m<sup>2</sup>**

**Parcheggi = 380,48 m<sup>2</sup>**

**Superficie Stradale = 136,68 m<sup>2</sup>**

**Superficie marciapiedi = 55,72 m<sup>2</sup>**

**Superfici Lotti = 3.916,89 m<sup>2</sup>**

**U.F. utilizzazione Fondiaria = 1.800,00 m<sup>2</sup> / 3.916,89 m<sup>2</sup> = 0,459 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

<b>RIEPILOGO TOTALI SUPERFICI PREVISTE</b>			
	<b>Superfici minime standard</b>	<b>Superfici previste</b>	<b>Verifica</b>
Parcheggio P.	380,00 m <sup>2</sup>	380,48 m <sup>2</sup>	380,00 m <sup>2</sup> < 380,48 m <sup>2</sup>
Verde pubblico	910,00 m <sup>2</sup>	910,23 m <sup>2</sup>	910,00 m <sup>2</sup> < 910,23 m <sup>2</sup>

L'intervento prevede l'urbanizzazione di un'area a fianco della strada urbana denominata Via Cantone.

L'urbanizzazione prevede:

- una nuova strada posta a sud, che permetterà di accedere al lotto, la quale partirà da via Cantone;
- la realizzazione di un'area adibita a parcheggio pubblico che verrà posizionata nella zona sud/est dell'area;

Il P.L. prevede, all'interno del perimetro di sua pertinenza, la realizzazione di tutte le opere necessarie, ovvero:

- 1) strada
- 2) parcheggio
- 3) area a verde
- 4) realizzazione dei seguenti impianti tecnici:
  - Fognatura acque meteoriche e fognatura acque reflue;
  - Rete Idrica ed Antincendio;
  - Rete Gas;
  - Rete Telefonica;
  - Rete Enel;
  - Illuminazione Pubblica;
  - Predisposizione rete fibre ottiche.

Si prevede di asfaltare un'area di circa 63 mq, di proprietà del Consorzio Rivo Grazzano che collega parte del terreno da urbanizzare e via Cantone.

Tutti gli impianti tecnologici verranno collegati, se esistenti, agli impianti presenti in via Cantone.

L'importo complessivo delle opere di Urbanizzazione previste dal P.L., come da allegato Computo Metrico è di € 76.562,46 ( euro settantaseimilacinquecentosessantadue/46).

L'area in oggetto è inserita nel POC

#### **4) RETE E-DISTRIBUZIONE**

L'impianto sarà realizzato secondo le prescrizioni della società E-DISTRIBUZIONE, che ha in gestione il servizio.

#### **5) RETE TIM ITALIA**

La rete telefonica è stata impostata seguendo le indicazioni suggerite dalla Società TIM, in modo di garantire per l'intera area il normale utilizzo.

#### **6) RETE GAS**

L'impianto sarà realizzato secondo le prescrizioni della ditta UNARETI, che ha in gestione il servizio.

#### **7) RETE IDRICA**

La rete idrica verrà realizzata secondo le prescrizioni della società UNARETI, che ha in gestione il servizio.

#### **8) ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

L'illuminazione pubblica comprenderà 2 pali e 3 punti luce così composti:

- 1) Illuminazione strada di lottizzazione
  - Apparecchio stradale modello CARIBONI ARCHILEDE EVO 59W
  - Sostegno: conico zincato H. 8.8 mt.
  - Braccio: assente;
- 2) Illuminazione parcheggio e verde di lottizzazione:
  - Apparecchio stradale modello CARIBONI ARCHILEDE EVO 59.0W

- Apparecchio stradale modello CARIBONI ARCHILEDE EVO 40.5W
- Sostegno: conico zincato H. 8.8 mt.
- Braccio: Singoli da 1mt. e 1.5mt.

## **9) PREVISIONI DI PROGETTO**

Il progetto prevede indicazioni di carattere obbligatorio, quali:

- fili stradali;
- indicazioni relative agli allineamenti verso strada delle fronti;
- indicazioni progettuali relative alle aree adibite a parcheggi;
- il deflusso delle acque meteoriche dovrà seguire l'andamento del terreno nei suoi rispettivi versanti.

Le eventuali modifiche degli impianti tecnologici dovranno attenersi alle specifiche esigenze delle società o enti che gestiranno tali impianti:

- rete idrica dall'IRETI
- rete fognatura dall'IRETI
- rete telefonica alla TIM Italia
- rete di energia elettrica alla E-DISTRIBUZIONE
- rete gas alla UNARETI.

Per tutto quanto non espressamente illustrato dalla presente, fare riferimento alle tavole degli elaborati grafici allegati al Piano Urbanistico Attuativo.

## **10) DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA**

Nel PSC il principio riferito alla qualità urbana è contenuto negli obiettivi generali:

- F. Sviluppare la qualità urbana del territorio consolidato e dello sviluppo.
- E. Migliorare la qualità della vita.

Nello specifico, per quanto riguarda l'area oggetto dell'intervento, area di nuovo insediamento R23, si è cercato di perseguire uno sviluppo ordinato ed organico privilegiando la creazione di spazi di relazione, servizi essenziali e connessioni con le strutture esistenti.

Si è cercato inoltre di garantire un accesso adeguato dai nuovi abitanti insediati agli spazi verdi, favorendo l'integrazione sociale degli abitanti.

In particolare gli obiettivi specifici perseguiti per il conseguimento dell'obiettivo generale sono:

- F3 - Creazione di aree verdi e dei servizi per il tempo libero e lo sport.
- F4 - Normativa per la pianificazione attuativa, regolata dal sistema perequativo, in grado di garantire la qualità degli ampliamenti riguardo a: caratteristiche edilizie, permeabilità del suolo, dotazione di servizi, dotazione arborea/arbustiva.
- E4 - Creazione ed incremento di aree verdi per il tempo libero.

## 11) RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DELL'INTERVENTO

Come specificato all'interno del documento "Relazione e Documento per la Qualità Urbana" il POC di Vigolzone è stato predisposto in una situazione di crisi economica generale e di straordinaria debolezza economico-finanziaria dei comuni.

Viene quindi presentato, all'interno del documento sopracitato, un conto economico che confronta le risorse economiche necessarie per la realizzazione delle opere previste con quelle attivate dal programma triennale delle opere pubbliche, integrate dai proventi degli oneri di costruzione e da quelli provenienti dalle quote di perequazione e di monetizzazione attivata dal POC.

Nello specifico, viene di seguito riportato quanto previsto per l'area R23, oggetto dell'intervento privato.

Comparto	Uso	Su	Su nei 5 anni	Sc stimata	U2 monetizz.	Importo U2 monetizz.	Costo Costr.	TOTALE
<b>R23</b>	<b>Residenziale</b>	<b>810</b>	<b>243</b>	<b>292</b>	<b>330</b>	<b>21.400</b>	<b>7.925</b>	<b>29.325</b>

## 12) SCHEDA DEI VINCOLI

### DISPOSIZIONI GENERALI

Il POC riporta all'interno delle "Tavole dei vincoli" tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

Il POC articola la disciplina dei vincoli nei seguenti sottoinsiemi di tutele e vincoli:

- ambiti di valore naturale ed ambientale
- ambiti e fabbricati di valore paesaggistico
- beni sottoposti a tutela del d.lgs 42/2004
- zone a vincolo speciale

Per ogni vincolo sono riportati:

- Riferimento normativo che disciplina la tutela o il vincolo
- Riferimento PSC: articolo del Quadro Normativo del PSC
- Disposizioni: breve descrizione delle disposizioni

Nello specifico, per quanto riguarda l'area oggetto dell'intervento, area di nuovo insediamento R23, all'interno della "Tavola dei vincoli" viene indicata tale area

unicamente come “Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 36 bis PTCP 2007)” e riconosciuta quindi all’interno degli ambiti di valore naturale ed ambientale.

Non vengono indicati ulteriori vincoli.

## **ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI**

Normativa di riferimento: PTCP 2007 art. 36-bis

Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei si identificano per condizioni di elevata permeabilità dei terreni e ricchezza di falde idriche, connotando il paesaggio dell’alta pianura provinciale. Le caratteristiche morfologiche, le peculiarità idrogeologiche e di assetto storico-insediativo, definiscono questa fascia di transizione come uno dei sistemi fisico- ambientali strutturanti il territorio comunale.



### 13) RELAZIONE FOTOGRAFICA



**Foto 1:** panoramica area lottizzazione da via Cantone verso nord



**Foto 2:** panoramica area lottizzazione da est verso ovest



**Foto 3:** panoramica area lottizzazione da ovest verso est



**Foto 4:** panoramica area lottizzazione dal via Cantone verso nord/ovest