

COMUNE DI CASSOLA

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"SAN FRANCESCO"**

**Allegato 1
Relazione Tecnica**

i committenti

**AXO Srl
ARBE Immobiliare Srl
ARTUSO Giuseppe Srl**

il progettista



Sommario

Sommario	3
Premessa.....	4
Ubicazione della zona oggetto di piano attuativo	4
Strumento urbanistico vigente	4
Il Piano di lottizzazione	5
Sistemazione planoaltimetrica del terreno	6
Dimensionamento del PUA	6
Opere di urbanizzazione.....	6
Rete Enel, Illuminazione Pubblica e Telefonica	7
Rete idrica ed antincendio	7
Rete gas metano	7
Rete fognatura bianca e nera	7
Strade, parcheggi e marciapiedi.....	8
Aree verdi	8
Segnaletica orizzontale e verticale.....	9
Colonnine per la ricarica delle vetture elettriche	9

Premessa

La presente richiesta è finalizzata all'approvazione del progetto urbanistico relativo al Piano di Lottizzazione "San Francesco". Al buon esito del presente farà seguito il progetto esecutivo, che definirà compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare. Lo stesso verrà redatto nel pieno rispetto del presente progetto urbanistico nonché delle relative prescrizioni dettate in sede di autorizzazione. Si segnala che questo progetto urbanistico fa seguito e sostituisce quello presentato in data 15/11/2000 prot. 12287, adottato con DGC 61/2012 e approvato con DGC 123/2012 che prevedeva un'area meno estesa in quanto in una parte dell'attuale superficie era stata approvata l'installazione di un distributore di carburanti. A tal proposito si precisa che il presente piano recepisce integralmente le direttive e le prescrizioni urbanistiche richieste nell'istruttoria del piano precedente, migliorando la viabilità interna e la dotazione di standard urbanistici, soprattutto a parcheggio.

Ubicazione della zona oggetto di piano attuativo

La zona oggetto di piano attuativo si trova ad est del centro di San Giuseppe ed in prossimità al Parco Strada 47, fronteggiante per tutta la lunghezza nord sud su via San Francesco in comune di Cassola.

Catastalmente ricade all'interno dei seguenti mappali del foglio 7: 2340-2346-2351-2715-2716-2718-2719-2720. Per la progettazione del piano viene utilizzata la superficie reale, considerato che il perimetro di confine è completamente materializzato, a tal proposito si segnala che la superficie catastale risulta numericamente inferiore.

Strumento urbanistico vigente

Il comune di Cassola è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con D.G.R.V. n. 1143 del 23-03-2010 e di Piano degli Interventi (PI) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2015.

Il PI vigente individua la zona oggetto d'intervento come zona PC "Tessuto per insediamenti commerciali, direzionali e per strutture ricettive di espansione", ed è stata inserita come ambito di appartenenza all'interno del Parco Commerciale Strada 47 quindi con possibilità di grandi strutture di vendita. In queste zone il PRG si attua mediante PUA con le seguenti destinazioni d'uso:

- a. magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico;
- b. attività di spedizione merci e deposito automezzi;
- c. commercio all'ingrosso e spacci aziendali;
- d. attività di ricerca scientifica e tecnologica, aziende di informatica e telematica;
- e. pubblici esercizi e strutture ricreative;
- f. gli alloggi di pertinenza per il titolare o il personale di custodia;
- g. esercizi commerciali di vicinato;
- h. medie strutture di vendita di cui alla LR n.15/2004 e smi nelle aree e con i limiti ammessi dal Regolamento comunale per l'insediamento delle attività commerciali;

- i. grandi strutture di vendita come definite dalla LR n.15/2004 e smi solamente nelle aree contrassegnate da apposito simbolo nella cartografia di PI;
- j. strutture turistiche e ricettive;
- k.uffici pubblici e privati;
- l. artigianato di servizio.

Per il tessuto PC i parametri d'intervento sono:

- Rc 0,4 m²/ m² della St
- Altezza max ml 10,50 con limitazione a ml 7,50 negli ambiti soggetti a vincolo ambientale.
- Dc minima metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00
- D tra fabbricati pari all'edificio più alto con un minimo di ml 10,00

L'area non è vincolata ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Il Piano di lottizzazione

Il presente piano viene progettato per la destinazione d'uso commerciale, individuando un lotto privato centrale circondato, sui lati nord, est e sud, dagli spazi per la viabilità, per i parcheggi e per il verde. All'interno del lotto privato viene individuata una piazzola ecologica per il posizionamento dei cassonetti per la raccolta differenziata. Lungo i lati nord e sud del lotto verranno messe a dimora idonee essenze arboree ed arbustive al fine di creare un filtro importante verso le limitrofe aree residenziali.

Il progetto urbanistico individua due lati di accesso, uno a nord ed uno a sud, in modo da garantire una maggiore fluidità del traffico. I veicoli che accedono all'area, infatti, possono raggiungere il posteggio percorrendo delle corsie a senso unico obbligato senza particolari interferenze, entrando e uscendo, a scelta, a nord o a sud.

In corrispondenza dell'accesso a sud è stata progettata un'ampia isola pedonale che potrà contenere una pensilina a servizio della fermata degli autobus. Sarà a cura dell'Amministrazione valutare, in base al piano del traffico, l'opportunità o meno di procedere con l'installazione della pensilina e di prendere accordi con il gestore dei trasporti per la modifica degli orari e del percorso degli autobus.

I percorsi pedonali tengono conto delle penetrazioni alla limitrofa zona commerciale e soprattutto al futuro parco pubblico che verrà realizzato sul lato ovest.

Nella Tavola dei Parametri urbanistici sono individuate le superfici del lotto fondiario, degli standard, della viabilità e dei parcheggi effettivi. Tutto ciò che non è lotto fondiario verrà vincolato ad uso pubblico.

La zona a parcheggi comprende complessivamente oltre 134 posti auto, ai quali vanno sommati altri 4 con dimensioni idonee ai sensi della L. 13/91.

Gli spazi verdi verranno sistemati con terreno vegetale ed inerbiti. Verranno piantumati alberi a foglia caduca tipo "*Acer Campestre*" e cespugli di "*Nandina Domestica*", "*Cotoneaster Salicifolius*" e "*Deutzia Gracilis*"

Sistemazione planoaltimetrica del terreno

Osservando il rilievo planoaltimetrico ed i profili dello stato di fatto, il terreno attuale presenta una lieve pendenza in senso nord-sud (profili A-A e B-B) e risulta pressoché pianeggiante in senso est-ovest (profilo C-C).

Dal punto di vista progettuale si è tentato di rispettare indicativamente le pendenze attuali, eventuali sterri o riporti saranno necessari solo per la realizzazione delle corrette pendenze al fine del convogliamento delle acque meteoriche nelle caditoie di progetto.

I marciapiedi e le aiuole avranno una quota più alta rispetto alle aree carrabili ed ai parcheggi, e le stesse saranno delimitate da cordone in cls.

Dimensionamento del PUA

L'indicazione delle superfici di piano ed il calcolo dei parametri di edificabilità sono indicati in Tavola 7/a. Considerata la destinazione d'uso commerciale, la verifica degli standard ai sensi della L.R. 50/12 e delle N.T.O. del P.I. verrà eseguita in sede di progettazione dell'edificio. Nella Tavola 7/a viene indicato e calcolato anche la superficie di parcheggio effettivo esterno, prontamente utilizzabile in sede di progettazione edilizia.

I parcheggi privati saranno anch'essi reperiti all'interno dei lotti nella misura di 15 mq/100 mq di SIp, come previsto dall'art. 18 delle Norme Tecniche del P.I.

Opere di urbanizzazione

Il PDL prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la successiva cessione al Comune di Cassola.

Dette opere, descritte in modo più approfondito dal punto di vista qualitativo e quantitativo nel Computo metrico estimativo e negli elaborati grafici allegati, saranno precisati in modo puntuale nella Convenzione e verificate in sede di collaudo.

Le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- strade
- marciapiedi
- aree verdi
- opere di mitigazione idraulica ed opere di messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni
- segnaletica orizzontale e verticale
- rete distribuzione energia elettrica
- rete di illuminazione pubblica
- rete telefonica
- rete idrica ed irrigazione
- rete gas metano
- rete di smaltimento acque meteoriche
- rete di smaltimento acque nere

Si precisa che le opere di urbanizzazione indicate nel computo riguardano solo quelle che insistono sull'area oggetto di vincolo ad uso pubblico, i lavori interni al lotto privato non sono stati considerati.

Rete Enel, Illuminazione Pubblica e Telefonica

I lavori relativi alla rete elettrica prevedono innanzitutto l'installazione di una nuova cabina di trasformazione, che sarà ubicata sul lato sud-ovest del lotto fondiario. La stessa sarà dimensionata per sostenere i consumi elettrici delle future unità, dell'illuminazione pubblica e delle colonnine per la ricarica delle vetture.

L'allacciamento alla rete esistente avverrà da un pozzetto situato lungo via San Francesco e relativo alla rete elettrica della "Lottizzazione Zarpellon".

Per la realizzazione della rete di illuminazione pubblica si prevede l'installazione di lampioni con corpi illuminanti a led tipo "AEC Master 6". I vari lampioni saranno collegati da una linea in bassa tensione posta su cavidotti in PVC. La rete di illuminazione sarà alimentata dalla cabina di trasformazione.

La rete telefonica sarà allacciata alla linea interrata di via San Francesco. I lavori prevedono la posa dei cavidotti in PVC necessari alle utenze richieste.

Rete idrica ed antincendio

La rete acquedotto verrà allacciata alla condotta posizionata lungo via San Francesco. Dalla condotta pubblica al pozzetto contatori verrà posizionato un tubo in PEAD del diametro di mm 63. Dai contatori partiranno le linee in PEAD (polietilene ad alta densità) che alimenteranno le varie unità, i servizi comuni e l'irrigazione delle aree verdi di lottizzazione.

La rete antincendio sarà definita con maggior precisione in sede di progetto edilizio: sotto il profilo economico questa rete, essendo funzionale allo spazio privato, non andrà ad incidere nel computo metrico inerente i lavori di lottizzazione.

Rete gas metano

L'allacciamento alla rete gas metano avverrà sulla condotta esistente in via San Francesco. Verrà installato un nuovo manufatto che dovrà contenere la cassetta contatori.

Rete fognatura bianca e nera

La rete di smaltimento delle acque meteoriche è stata progettata tenendo conto delle pendenze delle corsie e dei parcheggi. Come si evince dalle Tavole di progetto della fognatura viene prevista una condotta unica di raccolta alla quale verranno collegate tutte le caditoie che saranno costituite da pozzetti in cls con coperchi carrabili in ghisa. Tutte le acque piovane prima di essere smaltite in proprietà attraverso pozzi perdenti, verranno convogliate in un pozzetto disabbiatore-disoleatore. La linea principale di

raccolta delle acque meteoriche sarà in cls del diametro di cm 40. I collegamenti con le caditoie verranno realizzati in PVC del diametro di 125 mm. In ogni caso il dimensionamento della rete di smaltimento delle acque bianche è dettato dalla relazione di valutazione di compatibilità idraulica.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere il progetto prevede la posa di una condotta posizionata altimetricamente in modo da consentire una buona pendenza e l'allacciamento al pozzetto di interfaccia posto sul lato sud-est del lotto (punto di allacciamento alla rete pubblica di via San Francesco). I tubi saranno in PVC da 160 mm, dotati di giunto elastico poliuretano, con profilo su un'unica livelletta (pendenza pari al 5‰).

La realizzazione della rete di smaltimento delle acque nere comprende il posizionamento dei pozzetti in linea tipo Komplet (N1, N2, N3 ecc.) che avranno la funzione principale di raccogliere le acque provenienti dalle condotte di allacciamento private. I pozzetti saranno in calcestruzzo vibrato ad alta resistenza ai solfati e resistenti ai carichi stradali di 1^a categoria. Il fondo del pozzetto sarà rivestito in poliestere rinforzato con fibra di vetro, la parte rimanente sarà rivestita con resina epossidica dello spessore minimo di 1000 micron. Il diametro interno sarà pari a cm 100. I pozzetti terminali saranno realizzati in modo da consentire eventuali proseguimenti della condotta e saranno provvisti di tappo ermetico. I chiusini per questi pozzetti saranno in ghisa lamellare in classe non inferiore a D, con dicitura "fognatura nera".

Strade, parcheggi e marciapiedi

Tutta la viabilità di lottizzazione sarà asfaltata, previa preparazione della massicciata stradale. Prima della stesura del bynder (7 cm) e del tappeto d'usura (3 cm) verrà steso lo stabilizzato per uno spessore di circa 10 cm. In sede di esecuzione delle strade verranno prima eseguite le cordonate.

Gli stalli dei parcheggi saranno asfaltati.

Tutti i marciapiedi saranno pavimentati in masselli di cls autobloccanti. I collegamenti pedonali saranno opportunamente raccordati con rampe in pendenza.

Aree verdi

Le aiuole indicate nel progetto sono delimitate dalle cordonate.

Dove indicato negli elaborati grafici verranno piantumate essenze a foglia caduca tipo "*Acer Campestre*" o simili. Nelle aiuole dove il requisito della visibilità deve essere prioritario verranno piantumati cespugli di "*Nandina Domestica*", "*Cotoneaster Salicifolius*" e "*Deutzia Gracilis*".

La sistemazione delle aree verdi comprende la fornitura di uno strato di terreno vegetale vagliato, lo spianamento ed il livellamento, il trattamento con diserbanti, la stesa di concimi organici, la rullatura, una prima annaffiatura e la semina.

L'aiuola che sarà realizzata nella mezzeria dei parcheggi fronte via S. Francesco sarà a raso e pavimentata con blocchetti in grigliato costituito da bozzetti separatori in cls (sp. 10 cm) riempiti con terreno o risetta.

Segnaletica orizzontale e verticale

L'intervento si completerà con la formazione di strisce, frecce, zebrature ecc. mediante vernice rifrangente di colore bianco, per l'individuazione dei posti auto e della segnaletica orizzontale. Verranno inoltre installati i segnali stradali verticali secondo le norme del Codice della Strada.

La dotazione di parcheggi per persone con disabilità viene sovradimensionata rispetto a quanto previsto dalla L. 13/89 e DPR 236/89 (1 posto ogni 50 o frazione di 50).

Colonnine per la ricarica delle vetture elettriche

Il progetto del piano prevede la predisposizione dei sottoservizi per l'installazione di due colonnine che permetteranno la ricarica dei veicoli elettrici (auto, moto o biciclette). Le stesse verranno ubicate in prossimità del parcheggio pubblico posto a sud, pertanto quattro posti auto saranno riservati all'utilizzo di questi dispositivi. L'installazione dei dispositivi avverrà durante la costruzione del fabbricato.