

Provincia di Piacenza

LOTTIZZAZIONE "PRATO VERDE"

TERZO - QUARTO COMPARTO IN AMPLIAMENTO

VIA LAMPUGNANA - S. NICOLO' (Rottofreno)

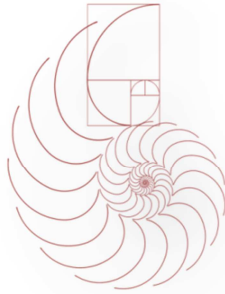
PSC ambiti AN2-AN4

COMMITTENTE: SOC. IMMOBILIARE S. NICOLO' srl

Via Emilia Est, 33 - S. NICOLO' TR. (Rottofreno)

P. IVA 01297210336

PROGETTAZIONE:



**Studio Pisaroni**

**Arch. Micaela Pisaroni**

Corso Vittorio Emanuele 101/c

29121 PIACENZA

P.IVA 01337800336

## RELAZIONE TECNICA

Data 24 .05.2021

**REVISIONE 05/10/2022**

Revisione 04.05.2023

**REVISIONE OTTOBRE 2023**

Modifiche e correzioni testo in rosso



## DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Il presente piano di lottizzazione denominato “PRATO VERDE” COMPARTI III e IV sorgerà su due aree limitrofe: la prima posta in continuità agli interventi già realizzati o in corso di esecuzione (PPIP di cui alla scheda 26 “comparto Via Lampugnana Via Serena” e ampliamento dello stesso previsto con la Variante 2015), la seconda posta ad ovest del complesso scolastico di Via Serena.

L'intervento nel suo insieme, pur collocandosi ai margini dell'abitato di S. Nicolò, risulterà rilevante perché in esso vengono sviluppati i seguenti sistemi:

- Sistema di scarico delle acque meteoriche

Attraverso la creazione di una vasca di laminazione, nell'area a sud-est, oltre il Rio Gragnano, che ha il vantaggio di costituire un sistema altamente performante dal punto di vista tecnologico e di inserirsi in modo armonioso nel paesaggio, all'interno di un'area che sarà lasciata sostanzialmente a verde, con eventuali piantumazioni ai margini. Si otterrà un risultato esteticamente apprezzabile ed insieme funzionale alla soluzione della criticità dello smaltimento delle acque meteoriche non solo di questa zona, ma anche del reticolo di canali di bonifica che interessano gran parte dell'abitato di San Nicolò.

- Sistema viabilistico

La viabilità della lottizzazione, con la creazione di nuove strade, andrà a costituire un importante tassello per il miglioramento del collegamento della zona Ovest di S. Nicolò (verso Mamago) all'asse viario principale della Via Emilia, verso Nord, tramite la realizzazione di una strada indicata come “Strada di Previsione PSC”, che andrebbe anche a servire la zona scolastica e sportiva, che si trova nel cuore della Lottizzazione Prato Verde (Comparti I-II-III-IV).

Il completamento degli assi viari di Via Serena, Via Tagliaferri e Via Machiodi e la creazione di due nuove strade interne in direzione Est-Ovest andrà a rendere più scorrevole il traffico in prossimità del plesso scolastico e sportivo, decongestionandolo e rendendolo più fluido.

- Sistema delle Aree Verdi

L'ampia area di DTP (di mq. 11.700) posta ad Ovest, tra il plesso scolastico-sportivo e il IV Comparto di Lottizzazione, che verrà ceduta gratuitamente al Comune di Rottofreno dalla Soc. Immobiliare San Nicolò e l'area di DTP a Sud del Rio Gragnano, oggetto di espropri da parte del

Comune di Rottofreno, del cui acquisto si farà carico economico la Soc. Immobiliare San Nicolò, area ove sarà ubicata la Vasca di Laminazione costituiranno un polmone verde, a beneficio di tutta la zona Sud-Ovest del paese, dialogando con la fascia agricola esterna.

A queste due macro aree si aggiungono due piccole aree destinate a verde, l'una con alberature, panchine e illuminazione, vialetto di accesso pavimentato con superficie drenante, posta a nord del IV Comparto, con accesso dalla Via Lampugnana, l'altro, di minori dimensioni, posto sul fronte del IV Comparto, prospiciente la Strada di Previsione PSC, di forma triangolare, piantumato con essenze del tipo a cespuglio fiorito.

La cessione di tutte le aree verdi sarà meglio descritte nell'Accordo Operativo tra Comune di Rottofreno e Soc. Immobiliare S. Nicolò srl.

## **SOGGETTI INTERESSATI - QUOTA DI PROPRIETA' -**

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

L'area della Lottizzazione Prato Verde, acquisita dalla Soc. Immobiliare S. Nicolò srl con atto Dott. M. Toscani, depurata delle aree cedute al Comune di Rottofreno per la formazione della viabilità, è di mq. 53.788,58.

Deducendo la superficie fondiaria del primo intervento (Comparto I) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/1272011, e definitivamente con Delibera del C.C. del 02/0472012, pari a mq. 14.846 e della variante successiva (Comparto II), approvata con delibera della Giunta Comunale n. 211 del 22/1072012 pari a mq. 4.804, si ottiene, per **l'ampliamento del III Comparto**, una **superficie di mq. 36.998**. **A questa andrà aggiunta l'area da destinare a parco/bacino di laminazione, da acquisire prima della sottoscrizione dell'A.O., area ubicata a sud del Rio Gragnano, delle dimensioni di 6.200 mq.**

Al Catasto Terreni del Comune di Rottofreno l'area è censita come segue:

#### **F. 29 mapp. attuali 2116- 2125- 2117.**

In un secondo tempo la Soc. Immobiliare San Nicolò srl ha acquistato dal Tribunale di Piacenza un'area già di proprietà della Ditta Cossi Mario, acquisita con atto del Tribunale di Piacenza con Decreto di Trasferimento nella procedura esecutiva immobiliare n. 246/2017. Tale area, denominata **IV Comparto** risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Rottofreno come segue:

**F. 29 mapp. 2069**, superficie mq. 24.399,00, e **mapp. 2072**, superficie mq. 84,00, per una **superficie catastale del IV Comparto di mq. 24.483.**

La parte a sud di detto Comparto, per una superficie pari a mq. 11.700, sarà ceduta al Demanio del Comune di Rottofreno come **dotazione DTP** da mantenersi a verde pubblico.

**Tutte le aree sono di completa proprietà della Soc. Immobiliare S. Nicolò srl, per un totale di mq. 61.481**, inclusa la suddetta superficie di 11.700 mq, per un'area di intervento complessivo pari a mq. 49.781 mq., al netto dell'area di dotazione DTP di 11.700 mq.

## **PREVISIONI DI PIANO**

I due Comparti, III e IV, sono inseriti nel PSC del Comune di Rottofreno rispettivamente negli AMBITI AN2 e AN4, che hanno i medesimi indici e parametri urbanistici e, appartenendo allo stesso contesto, avranno caratteristiche e soluzioni costruttive uniformi e armoniche.

Le strade saranno piuttosto ampie, dotate di parcheggi, nelle tipologie illustrate in seguito, con piazzole di servizio per i rifiuti, dotate di adeguata illuminazione stradale, con marciapiedi di larghezza mt. 1,50 e per il Viale centrale di ampiezza maggiore (mt. 2,50) per il posizionamento di panchine per la sosta e alberature, per renderli piacevoli per il passeggio. La pavimentazione sarà del tipo drenante, per favorire il deflusso delle acque meteoriche.

## **VIABILITA' E PARCHEGGI**

In conformità ai contenuti del PSC e in particolare della "Scheda d'ambito" contenuta nell'Allegato N1 "Schede d'ambiti di trasformazione", sui realizzeranno infrastrutture per la viabilità di raccordo ambiti AN2-AN4

L'intervento prevede la realizzazione di due nuove strade, direzione Est-Ovest: Viale di Lottizzazione A e Strada di Lottizzazione B. La prima più ampia, della larghezza di mt. 12,5, avrà marciapiedi ampi, pavimentati con masselli autobloccanti, con alberature e panchine. La sua collocazione in prossimità del plesso scolastico e sportivo e del parcheggio antistante, favorirà lo scorrimento delle auto che attualmente congestionano la Via Serena nei momenti di ingresso ed uscita degli studenti da scuola. Il

Viale in direzione Est si interrompe in prossimità del Rio Gragnano, ma in futuro, potrebbe servire da collegamento, nel caso di un'eventuale urbanizzazione dell'area ad est del Rio.

La Strada di Lottizzazione B si colloca più a sud, verso il Rio Gragnano, dal quale è separata da un fronte di lotti. Essa si collegherà alla Via Serena ad Ovest e si potrà collegare in futuro, tramite uno snodo stradale, alla Strada di Previsione di PSC, nel tratto Est-Ovest di questa.

Le Vie Serena, Tagliaferri e Malchiodi, come già specificato in precedenza, verranno completate nel loro tracciato, sino ad arrivare alla Strada di Lottizzazione B.

Le strade interne al IV Comparto, Strada C e Strada D, avranno larghezza di mt. 10,50 e si collegheranno entrambe alla Strada di Previsione PSC, formano un tracciato a "C".

Nel PSC, lungo tutto il lato Ovest del IV Comparto è prevista la realizzazione di una strada di servizio a quest'area, che in futuro potrà collegarsi verso Est con lo snodo in testa a Via Serena e, con ulteriore intervento sulle aree a nord della Via Lampugnana, verso Nord arrivare sino alla Strada Statale Emilia. La costruzione di questo asse viario, denominato nelle tavole "Strada di Previsione di PSC", unitamente ai servizi ad esso connessi, verrà realizzato ~~anche~~ a carico della Soc. Immobiliare San Nicolò srl, per la parte indicata nelle Tavole 15-16-17 (Revisione Ottobre 23), nella misura di circa il 50% della sua lunghezza, sino ad arrivare al limite tra IV Comparto e Area Parco da cedere al Comune, nelle modalità che andranno specificate nell'Accordo Operativo tra Comune di Rottofreno e Ditta stessa.

Nei due comparti saranno realizzati in totale 298 parcheggi, atti a soddisfare gli Indici di Ambito pari a 7mq per abitante insediato, per un totale complessivo di mq. 3.727,00.

Nel III Comparto sono stati previsti n. 208 parcheggi, con superficie totale pari a mq. 2.600, calcolati secondo il parametro del PTCP pari a 1 ab/stanza con stanza pari a 120mc, rispetto a tale parametro l'affollamento previsto è minore dell'80% in considerazione delle tipologie abitative estensive. Essi saranno distribuiti lungo i fronti stradali, con disposizione del tipo "in linea", "a spina" e "a pettine", a seconda dello spazio disponibile.

Le loro dimensioni planimetriche minime di ml. 2,00 x 5,00, per quelli "in linea" e più ampie per quelli "a pettine" (ml. 2,50x5,00) sono conformi alle regole dettate dal vigente codice della strada.

Nel IV Comparto i parcheggi sono n. 90 per una superficie di mq. 1.127,00 .

In entrambi i Comparti sono stati riservati, lungo le strade, degli spazi dedicati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, in posizione adeguata per permettere ai mezzi di effettuare il servizio in modo agevole.

## **RETI TECNOLOGICHE**

Le reti tecnologiche dovranno essere realizzate in allaccio a quelle esistenti, con adeguamento al nuovo carico urbanistico. Esse saranno posizionate nelle sedi stradali come illustrato sulle specifiche tavole grafiche allegate alla presente domanda; si tratta di linee di fognatura, suddivise per acque nere e meteoriche con la previsione di allacci ai vari edifici; rete di adduzione di acqua potabile in prosecuzione della rete esistente per il III Comparto e di nuova formazione per quella del IV Comparto; rete telefonica ed elettrica con i rispettivi allacci ai vari lotti; rete gas completa di allacci fino alla posizione dei singoli contatori; linee per alimentazione ai lotti di energia elettrica e linee per l'alimentazione dei pali di illuminazione stradale.

I particolari dei pozzetti di allaccio e diramazione delle reti tecnologiche sono illustrati nella tavola dei particolari costruttivi (TAV n. 8).

Le reti suddette saranno verificate e se necessario potenziate rispetto a quelle esistenti.

Come indicato nelle prescrizioni per la trasformazione dell'Ambito, nell'intenzione di realizzare il potenziamento dei sistemi per aumentare la sicurezza idraulica, lungo il lato Sud della lottizzazione oltre il Rio Gragnano, il PSC prevede un'area DTP: è in quest'area che si è prevista la collocazione della vasca di laminazione, per risolvere la criticità dello smaltimento delle acque meteoriche da parte del reticolo dei canali di bonifica che attualmente interessano parte dell'abitato di S. Nicolò. La parte restante dell'area sarà destinata a parco urbano. Come già accennato in precedenza, quest'area, di proprietà di altra ditta, verrà acquisita dal Demanio del Comune di Rottofreno e del suo acquisto si farà carico la Soc. Immobiliare San Nicolò srl; questo impegno viene confermato nel documento "Dichiarazione e Impegnativa" allegato alla presente e riportato nella Convenzione.

L'intervento del IV Comparto prevede il passaggio di una tubazione con funzione di troppo pieno interrata, che andrà dalla Via Lampugnana, passando nell'area a verde e proseguendo parallelamente al confine tra IV Comparto e zona scolastica-sportiva e più oltre, sempre seguendo il confine, nell'area a verde a DTP (mq. 11,700) e collegandosi alla vasca di laminazione a sud. Questa tubazione favorirà lo scolo delle acque in esubero della vasca di laminazione prevista nell'Ambito AN1, più a nord, e

potrà raccogliere contemporaneamente le acque meteoriche della zona sportiva e del IV Comparto della lottizzazione, evitando possibili allagamenti nelle zone citate; le sue caratteristiche e specifiche tecniche saranno oggetto di progettazione.

Per quanto riguarda la rete di illuminazione pubblica stradale, si prevede l'installazione di pali di illuminazione stradale posti sui marciapiedi alla distanza massima di ml. 25 circa tra loro, quando posizionati su un solo lato della strada, mentre se posizionati a quinconce, l'interdistanza massima tra i pali sullo stesso lato è di mt. 50; essi avranno le caratteristiche di quelli messi in opera ultimamente, pali zincati conici con apparecchio installato a testa di palo senza sbraccio; quelli già installati sono di marca Cariboni fivep, modello KAI SMALL 4000k, provvisti di telecomando marca ALGORAB modello P5, per ciascun apparecchio.

Lungo il viale alberato (Viale A) sono previsti lampioni di arredo stradale di altezza inferiore a quelli su descritti per illuminare meglio le aree occupate dalle panchine.

I marciapiedi di questa strada di larghezza pari a ml. 2,50, saranno pavimentati con masselli autobloccanti, per garantire il drenaggio delle acque meteoriche.

E' previsto un sistema di irrigazione automatica per irrigare gli alberi da mettere a dimora; le essenze saranno scelte in modo da essere adeguate alle caratteristiche del terreno e al loro futuro sviluppo.

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di edifici destinati prevalentemente alla residenza, come previsto nel PSC che indica per questa zona la destinazione d'uso di "aree di trasformazione residenziale".

~~Potranno essere~~ Verranno realizzate le seguenti tipologie edilizie: residenze bifamiliari, a schiera con 4 unità, edifici in condominio con quattro o più appartamenti su due, tre ~~e più piani e villette singole;~~ ~~questa scelta sarà dipendente dalla richiesta del mercato.~~

La Soc. Immobiliare San Nicolò srl realizzerà ~~richiede di poter procedere~~ all'intervento sui lotti per la costruzione dei fabbricati per stralci che verranno indicati nella TAV. n. 3; ~~questi potranno comunque essere suscettibili di variazione nella fase esecutiva, in base alle esigenze del momento.~~

I lotti previsti sono n. ~~22~~ 23 per la parte di lottizzazione ad Est e n. 10 nella parte ad Ovest, con possibilità di variare le caratteristiche, la posizione e le sagome degli edifici stessi indicate nelle planimetrie di progetto.

I fabbricati avranno le seguenti caratteristiche:

- murature perimetrali con spessore di cm. 25, protette all'esterno con cappotto isolante di cm. 10-12, in laterizio e in c.a. quelle di spina, calcolate secondo quanto dettato dalla legislazione antisismica. Le murature dei piani cantinati, destinati a cantine ed autorimesse, verranno realizzate in cls
- solai eseguiti in latero-cemento con portanza a seconda di quanto previsto dalle leggi vigenti
- pavimentazione delle aree esterne e dei cortili realizzate con masselli autobloccanti
- serramenti in pvc con irrigidimento metallico, protezione esterna con avvolgibili o ante in alluminio coibentati
- coperture del tipo a falde o a terrazzo.

Gli accessi carrai ai vari lotti saranno aperti sulle strade di lottizzazione.

Le distanze dai confini e tra i fabbricati dovranno seguire le norme dettate dal RUE.

S realizzeranno impianti separati: la rete di canalizzazione delle acque meteoriche e la rete fognaria. Per quanto riguarda i reflui civili prodotti si garantirà l'allacciamento degli edifici alla rete fognaria esistente, con recapito all'impianto di depurazione a servizio del centro abitato, previa verifica della capacità della rete e dell'impianto stessi, eventualmente da adeguare, il tutto in conformità con le normative vigenti.

Ogni fabbricato sarà dotato di un sistema di recupero delle acque meteoriche con la formazione di vasche di raccolta, dotate di pompe da impiegarsi per l'irrigazione degli spazi verdi di pertinenza di ciascun lotto. Si minimizzeranno le superfici impermeabilizzate, con impiego di pavimentazioni drenanti, ove possibile.

Una parte dell'edificato verrà riservata all'Edilizia Sociale, nelle percentuali previste dal PSC, **come indicato nella tavola relativa alle tipologie edilizie (TAV. 3).**

In corrispondenza del nuovo edificato si garantiranno le condizioni di clima acustico compatibili con la funzione residenziale, applicando eventualmente misure di mitigazione, ove necessario, tramite l'uso di barriere vegetali.



## INDICAZIONI RELATIVE AL RISPARMIO ENERGETICO

Per limitare il più possibile le emissioni correlate ai sistemi di riscaldamento e produzione di acqua calda igienico-sanitaria si prevede l'utilizzo di sistemi di produzione da fonti rinnovabili (solare termico) con pannelli fotovoltaici, sufficienti a garantire quanto più possibile il fabbisogno energetico. Ad integrazione dei suddetti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili, si prevede l'utilizzo di sistemi ad alto rendimento, meno inquinanti possibile, dotati di sistemi di regolazione termica. Si prevede di utilizzare di riscaldamento-raffrescamento con pompa di calore; il riscaldamento delle unità abitative sarà del tipo a pavimento, permettendo un notevole risparmio di energia.

Per limitare inoltre il più possibile la dispersione di calore si prevede l'utilizzo di coibentazione esterna delle murature con cappotto termico, con adeguato spessore, oltre all'utilizzo di opportune soluzioni progettuali per le superfici trasparenti; si presterà attenzione per un adeguato orientamento degli edifici.

Nelle unità abitative in villette bifamiliari o singole, il gruppo per la pompa di calore sarà indipendente per ogni unità; nei condomini con più di due u.i. si formerà un locale apposito con accesso da area condominiale per contenere i gruppi e i serbatoi dell'acqua sanitaria da riscaldare.

In alcuni casi la centrale termica potrà essere installata sulla copertura piana.

Gli edifici saranno dotati di certificazione energetica.

**Data 24/05/2021**

**REVISIONE 05/10/2022**

**REVISIONE OTTOBRE 2023**

*Modifiche e correzioni testo in rosso*



**IL TECNICO**