



COMUNE DI BORGONOVO VAL TIDONE
PROVINCIA DI PIACENZA

Progetto di :
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA
"AMBITO STRADA RIAZZOLO"
COMPARTO PRODUTTIVO SCHEDA P.O.C. N. 18

Località : Borgonovo Val Tidone

Committente :
TRESPIDI ANTILLA

Via LUIGI GERRA n. 02
29100 Piacenza

Progettisti:
Dott. Ing. MATTEO COSTA

Via F.lli BANDIERA n. 30/D
29015 Castel San Giovanni
PIACENZA

Geom. BUFFONI GIOVANNI

Via Cavallotti n° 51
29011 Borgonovo Val Tidone
PIACENZA

Allegato n° 01

Scala : _____

Data : GENNAIO 2015

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

il committente :

il progettista :

il progettista :

Relazione Tecnica Illustrativa

Gennaio 2015

OGGETTO: Progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata “Ambito Strada Riazzolo” comparto Produttivo. Scheda POC n. 18.

PREMESSA

La presentazione del progetto in oggetto avviene a seguito del Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 02/09/2013 che autorizzava in forza della richiesta presentata in data 16/02/2012, alla presentazione del (P.U.A.) di Iniziativa Privata inerente all’area individuata nella scheda di POC n. 18 comparto Produttivo.

Tale delibera richiama le modifiche apportate al precedente Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 20/12/2012.

A seguito di richiesta di parere amministrativo depositata in data 15/01/2015 prot. n. 363 circa lo studio di fattibilità inerente l’accessibilità all’area produttiva individuata nella scheda di POC n. 18 “Ambito Strada Riazzolo”, l’Amministrazione Comunale a seguito di Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 01 del 19/01/2015 ha deliberato quanto segue:

in sostituzione dell’intervento di ampliamento stradale della Strada Vicinale del Riazzolo così come previsto dalla scheda di POC n. 18, la realizzazione di una nuova viabilità di accesso al nuovo comparto produttivo provenendo dalla via Castel san Giovanni e di una adeguata area di parcheggio per automezzi mediante la trasformazione dell’intera superficie del mappale 362 del foglio 12 di proprietà dell’Amministrazione Comunale con intubamento del canale consortile posto tra le proprietà. Tale intervento, da sostenersi a cura e spese del soggetto interessato alla presentazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, andrà a compensare i costi relativi alla mancata realizzazione dell’allargamento della Strada Vicinale del Riazzolo.

Gli eventuali maggiori oneri da sostenersi per la realizzazione delle opere richieste potranno essere dedotti dalla monetizzazione relativa alla mancata cessione delle aree per spazi collettivi.

TUTTO CIO’ PREMESSO

La proprietà presenta il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in oggetto recependo le indicazioni dell’Amministrazione Comunale

1. STATO CATASTALE

L'area oggetto di Piano risulta costituita dalla particella censita al N.C.T. del Comune di Borgonovo Val Tidone al foglio 12 mappale 106.

La particella 106 intestata alla sig.ra TRESPIDI ANTILLA ha una consistenza catastale pari a 11.000,00 mq.

Pertanto la consistenza catastale dell'area oggetto di Piano risulta a pari a (11.000,00 mq).

2. STATO URBANISTICO

L'area oggetto di (P.U.A.) si trova in una zona di nuovo impianto per insediamenti produttivi, dove si dovranno rispettare le seguenti quantità minime di urbanizzazione:

- * Utilizzazione Territoriale Ut = 0,50 mq/mq
- * Aree per Parcheggi Pubblici 5% della St di intervento
- * Aree per Parcheggi Privati 10% della Superficie utile (Sul)
- * Aree per servizi collettivi 10% della St di intervento
- * Area da Cedere per servizi collettivi in misura minima = 2.300,00 mq

Poiché la superficie Territoriale (St) di intervento è pari a mq 11.000,00, si avranno i seguenti dati urbanistici:

Superficie Territoriale St = 11.000,00 mq

Utilizzazione Territoriale Ut = 0,50 mq/mq

St di intervento 11.000,00 mq x 0,50 mq/mq = 5.500,00 mq (Sul Realizzabile)

Aree per Parcheggi Pubblici 5% della St di intervento

St di intervento 11.000,00 mq x 5% = 550,00 mq

Area per Parcheggi pubblici (porzione 106/E) = 620,00 mq

PERTANTO

620,00 mq Parcheggi in cessione > 550,00 mq Parcheggi da cedere

Aree per Parcheggi Privati 10% della Superficie utile (Sul)

St di intervento 11.000,00 mq x 0,50 mq/mq = 5.500,00 mq (SuL Realizzabile)

SuL Realizzabile 5.500,00 mq x 10% = 550,00 mq

PERTANTO

550,00 mq Aree per Parcheggi Privati da realizzare proporzionalmente alla Su di ogni fabbricato edificato sul singolo lotto.

Aree per servizi collettivi 10% della St di intervento con misura minima pari a 2.300,00 mq

St di intervento 11.000,00 mq x 10% = 1.100,00 mq

Area da Cedere per servizi collettivi in misura minima = 2.300,00 mq

Area in cessione per servizi collettivi (porzione 106/D) = 1.005,00 mq

1.005,00 mq Area in cessione < 2.300,00 mq Area da cedere

PERTANTO

2.300,00 mq - 1.005,00 mq = 1.295,00 mq DA MONETIZZARE

Indice di Utilizzazione Fondiaria $U_f = SuL/S_f$

SuL = St di intervento 11.000,00 mq x 0,50 mq/mq = 5.500,00 mq (Sul Realizzabile)

S_f = St di intervento - (Parcheggi Pubblici + Accessibilità ed accessi + Area per servizi collettivi)

S_f = 11.000,00 mq - (620,00 mq + 385,00 mq + 1.005,00 mq) = 8.990,00 mq (Superficie Fondiaria)

PERTANTO

$U_f = SuL/S_f$

$U_f = 5.500,00 \text{ mq} / 8.990,00 \text{ mq} = 0.6117 \text{ mq/mq}$

3. TUTELA E VINCOLI DEL PTCP – PSC – RUE VIGENTI

La realizzazione del Piano sarà attuata rispettando le prescrizioni dettate dalle norme e dalle disposizioni tecniche del PTCP, del PSC con la relativa Valsat, in merito a particolari vincoli o tutele derivanti dai suoi elencati elementi.

In particolare, rispetto all'analisi degli strumenti urbanistici succitati, sull'area in esame si registra la presenza dei seguenti vincoli:

Aree di ricarica della falda - Settore di ricarica di tipo B - ricarica indiretta (PTCP, art. 35)

Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PTCP, art. 36 bis)

Vincolo idraulico (R.D. 523/1904, art. 96)

Viabilità storica (PTCP, art. 27)

Tutti gli aspetti sopradescritti sono stati analizzati nel dettaglio nel Rapporto Ambientale (VALSAT)

allegato ed in conclusione, da un confronto analitico degli elaborati sopra descritti e delle disposizioni normative inerenti i vincoli elencati, emerge che le previsioni del PUA non interferiscono, e sono pertanto conformi, con il sistema dei vincoli e delle prescrizioni che gravano sul territorio del Comune di Borgonovo Val Tidone.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area si trova nella parte Nord-Est dell'abitato del Comune di Borgonovo Val Tidone, in fregio Est all'attuale lottizzazione a destinazione Produttiva situata lungo l'asse di collegamento Borgonovo Val Tidone – Castel San Giovanni (Ex strada Statale n. 412 della Valtidone).

La zona si presenta sostanzialmente pianeggiante, costituita da terreno incolto; sulla porzione Sud del mappale 106 è presente un vaso ormai dismesso che svolgeva in passato la funzione di riserva idrica a scopi irrigui.

Non si rileva la presenza di essenze arboree di rilievo: l'area la quale ha forma triangolare è circondata da canali consortili ed esclusione del lato Est, dove si trova una carraia inghiajata denominata “Strada Vicinale del Riazzolo”.

5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di una lottizzazione per insediamenti produttivi costituita da una Superficie Fondiaria (Sf) di 8.990,00 mq ipotizzata su tre lotti aventi una consistenza pari:

Lotto A = mq 4.230,00;

Lotto B = mq 2.785,00;

Lotto C = mq 1.975,00;

Le opere di urbanizzazione riguardanti la realizzazione della viabilità di accesso al nuovo comparto produttivo avverrà mediante la trasformazione dell'intera superficie del mappale 362 del foglio 12 di proprietà dell'Amministrazione Comunale e di due porzioni del mappale 106 (106/E – 106/F) del foglio 12 di proprietà della ditta lottizzante in strade e parcheggi pubblici.

Si provvederà inoltre all'intubamento del tratto di canale consortile interposto tra le due proprietà.

6. VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

La strada di lottizzazione, verrà realizzata con sede carrabile a senso unico di larghezza pari a 6,00, marciapiedi a raso di larghezza pari a 1,50 ml e parcheggi dalle dimensioni (larghezza 2,50 ml e lunghezza 5,00 ml).

Il parcheggio sarà dotato di aree per la sosta di autovetture (di cui uno per disabili), autotreni, cicli e motocicli

La consistenza del parcheggio pubblico in cessione individuata dalla porzione 106/E è pari a 620,00 mq, superiore allo standard minimo di 550,00 mq prescritto dalle norme (v. prec. Punto 2).

Nel sottosuolo della strada di lottizzazione e del parcheggio sopra descritti verranno posati tutti i servizi: fognatura, linee di distribuzione dell'acqua potabile, linee di distribuzione dell'energia elettrica, linee di distribuzione del gas metano, linee di distribuzione del segnale telefonico e linee di collegamento dell'impianto di illuminazione pubblica.

La pavimentazione della strada, dei marciapiede e del parcheggio sarà in materiale bituminoso come descritto nel computo metrico estimativo.

7. AREE A SERVIZI COLLETTIVI

L'area a servizi collettivi individuata dalla porzione 106/D di superficie pari a 1.005,00 mq, sarà situata nella parte sud del mappale 106 oggetto di (P.U.A.).

La quota minima di Aree a Servizi Collettivi da cedere è pari a 2.300,00 mq (v. prec. punto 2); **si richiede quindi la monetizzazione di 1.295,00 mq.**

SERVIZI

FOGNATURA

L'area oggetto del piano attualmente non è servita dalla pubblica fognatura (ramo acque miste).

A Sud-Ovest del Comparto ed insistente sul mappale 362 di proprietà dell'Amministrazione Comunale è presente una condotta che raccoglie le acque miste provenienti dalla vicina lottizzazione produttiva esistente, la quale va ad intercettare la condotta principale che attraversa da Est ad Ovest il mappale stesso e prosegue in direzione Nord verso il centro di depurazione delle acque reflue.

Le acque piovane provenienti dalle zone asfaltate o impermeabili (di parcheggi, strade, marciapiedi) e dai cortili e dalle aree di manovra interne ai lotti così come le acque reflue (bagni, docce etc.) provenienti dal futuro insediamento produttivo confluiranno mediante idonea raccolta per mezzo di caditoie, pozzetti grigliati, pozzetti di decantazione ed ispezione in un sistema di condotte che sfoceranno all'interno della suddetta condotta principale.

Resta certo che il sistema di smaltimento delle acque reflue è strettamente vincolato al tipo di attività produttiva che si insedierà in futuro sui singoli lotti, in base alla quale dovranno essere adottati gli

opportuni provvedimenti dettati dalla normativa in materia, onde ottenere la ottimale depurazione delle acque smaltite.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'esecuzione dell'impianto di illuminazione pubblica illustrato in Tav.11, prevede l'installazione di n. 03 centri luminosi ai vapori di sodio ad alta pressione da 150 W nominali.

I corpi illuminanti saranno installati su pali in metallo conici curvati doppi con ml. 11 di altezza.

Gli alloggiamenti per i pali e così le condutture passacavo ed i pozzetti di derivazione e traino saranno predisposti dalla ditta lottizzante.

Tutte le opere, le dimensioni e le tipologie, verranno eseguite secondo le prescrizioni imposte dall'ente competente.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile illustrato in Tav.07, prevede la stesura di una linea principale nel sottosuolo della strada e di opportune derivazioni per l'allaccio dei lotti.

L'impianto sarà collegato alla rete municipale esistente nella zona a sud del comparto.

Gli scavi, la posa in opera ed i pozzetti di derivazione e di alloggiamento delle valvole di zona saranno eseguiti dalla ditta lottizzante.

Tutte le opere, le dimensioni e le tipologie, verranno eseguite secondo le prescrizioni imposte dall'ente competente.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

L'impianto verrà integralmente eseguito (apparato tubiero e scavi) dall'ente competente di zona.

Il progetto, illustrato in Tav.10, prevede la stesura di una linea principale nel sottosuolo della strada e di opportune derivazioni per l'allaccio dei lotti.

L'impianto sarà collegato alla rete municipale esistente nella zona a sud del comparto.

Tutte le opere, le dimensioni e le tipologie, verranno eseguite secondo le prescrizioni imposte dall'ente competente.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica illustrato in Tav.08, prevede la stesura di una linea principale nel sottosuolo della strada e di opportune derivazioni per l'allaccio dei lotti.

Dott. Ing. Costa Matteo - Geom. Buffoni Giovanni

Gli scavi, la posa in opera ed i pozzetti di derivazione e di alloggiamento delle valvole di zona saranno eseguiti dalla ditta lottizzante.

Tutte le opere, le dimensioni e le tipologie, verranno eseguite secondo le prescrizioni imposte dall'ente competente.

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL SEGNALE TELEFONICO

La ditta Lottizzante predisporrà la fornitura e la posa di pozzetti e tubi passacavo secondo il numero, la posizione e le dimensioni prescritte dall'ente competente..

Il progetto è illustrato in Tav.09.

La ditta Lottizzante durante il compimento delle opere per la realizzazione dei servizi pubblici, si atterrà alle disposizioni ed alle prescrizioni imposte dall'ente competente.

SI RICHIEDE INOLTRE

l'approvazione definitiva del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) di Iniziativa Privata "Ambito Strada Riazzolo" comparto produttivo – SCHEDA POC 18, sia da considerarsi come il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione al rilascio di Permesso di Costruire (PDC) ai sensi della L.R. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

ALLEGATI ALLA PRESENTE RICHIESTA:

DOCUMENTI:

- ALL. 1 Relazione Tecnica Illustrativa
- ALL. 2 Copia delibera Giunta Comunale n. 141 del 20/12/2012
- ALL. 3 Copia delibera Giunta Comunale n. 100 del 02/09/2013
- ALL. 4 Richiesta di Parere Preventivo Amministrativo del 15/01/2015 Prot. 363
- ALL. 5 Copia delibera Giunta Comunale n. 01 del 19/01/2015
- ALL. 6 Titolo di Proprietà
- ALL. 7 Documenti d'identità
- ALL. 8 Estratto di mappa catastale
- ALL. 9 Visura catastale
- ALL. 10 Scheda POC n. 18 e relativo articolo 9 del regolamento POC
- ALL. 11 Inquadramento urbanistico
- ALL. 12 Bozza di convenzione
- ALL. 13 Relazione fotografica e planimetria con relativi punti di vista
- ALL. 14 Computi metrici estimativi
 - ALL. 14/a Opere di Urbanizzazione Porzione mappali (106/E-106/F-362/A)
 - ALL. 14/b Opere necessarie per l'ampliamento della Strada Vicinale del Riazzolo
 - ALL. 14/c Opere di urbanizzazione mappale 362/b
- ALL. 15 Relazione geologica
- ALL. 16 Valsat - Rapporto Ambientale
- ALL. 17 Valsat - Sintesi non tecnica
- ALL. 18 Relazione Idraulica

ELABORATI GRAFICI:

1. Inquadramento Generale e Zonizzazione Urbanistica (scala 1:500)
2. Planimetria Generale e Planivolumetrico del Comparto d'Intervento (scala 1:500)
3. Planimetria Rilievo Plani-Altmetrico dell'Area (scala 1:500)
4. Profili Longitudinali (scala 1:200)
5. Planimetria Opere di Urbanizzazione Primaria Spazi e Strade Pubbliche (scala 1:500)
6. Planimetria Opere di Urbanizzazione Primaria Impianto di Fognatura acque miste (scala 1:500)
7. Planimetria Rete Idrica Acquedotto (scala 1:500)
8. Planimetria Rete Enel (scala 1:500)
9. Planimetria Rete Telecom (scala 1:500)
10. Planimetria Rete Gasdotto (scala 1:500)
11. Planimetria Rete Illuminazione Pubblica (scala 1:500)
12. Planimetria Segnaletica Stradale e Sezioni Tipo (scala 1:500)