

COMUNE DI MONFALCONE

Rel. Tec.	lavoro	
data	P.R.P.C.DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA CANOVA SULLE	
2022	PP.CC.48/5 E 42/10	
rif. int.	04-0804	
scala	oggetto	
	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
committente	C.R.E. SERVICE SRL San Canzian d'Isonzo - GO	timbro e firma
progetto e direzione dei lavori	IGPROGETTI SRLS Monfalcone - GO - Arch. Giancarlo Pelosi studio.pelosi@libero.it tel. 333 8301614	timbro e firma

Premessa

Il presente Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata denominato C2c comprende una zona omogenea residenziale C di PRGC ed interessa l'area del C.C. di Monfalcone identificata dalle pp.cc. 48/5 e 42/10 ed una superficie di mq. 4832,80, come indicato nel quaderno degli ambiti.

Il lotto di forma regolare rettangolare si sviluppa prospiciente la strada pubblica di via Canova ed è compreso nel centro abitato di Monfalcone in una zona con destinazione prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata, caratterizzata da una edificazione bassa con case unifamiliari e piccole palazzine di 2 o 3 piani.

Sulla base di un'analisi della situazione esistente, che ha preso in esame lo stato di conservazione, le caratteristiche edilizie e costruttive, l'utilizzazione e le eventuali valenze architettoniche ed ambientali, si è rilevato che la zona è caratterizzata da case isolate a uno e due piani unifamiliari e da case in linea a due o tre piani, tutte in discreto stato di manutenzione ed inserite in un impianto edilizio che non consente alcuna sostanziale ristrutturazione urbanistica, non sono stati rilevati inoltre elementi architettonici od ambientali di particolare valore.

1. - DATI DEL PROPONENTE:

1) C.R.E. SERVICE SRL

- San Canzian d' Isonzo in via dell'industria n°17, P.Iva 01208700318;

Proprietaria

- della p.c. 48/5, orto cl.3 di mq 4.797 r.d. £.86.344 e r.a. £ 38.376, in P.T. 1266 di S. Polo c.t. 1;

- della p.c.42/10, seminativo cl. 4 di mq 180 r.d. £ 2.250 r.a. £ 1.080, in P.T. 785 di San Polo c.t. unico.

- della p.c. 48/5, orto cl.3 di mq 4.797 r.d. £.86.344 e r.a. £ 38.376, in P.T. 1266 di S. Polo c.t. 1;

- della p.c.42/10, seminativo cl. 4 di mq 180 r.d. £ 2.250 r.a. £ 1.080, in P.T. 785 di San Polo c.t. unico.

2. – INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO

L'area di progetto ricade amministrativamente nel Monfalcone, contraddistinta come ambito C2c di P.R.G.C., attuabile tramite approvazione di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa privata, identificata dalle pp.cc. :

48/5 di mq. 4797 orto di cl3

48/10 di mq. 180 seminativo di cl4

Nella Tav.1 sono riportati gli estratti cartografici di riferimento.

3. – FASE CONOSCITIVA

L'area compresa nel Piano particolareggiato denominato ambito C2c è inserita in un contesto urbanizzato della città di Monfalcone nella parte Nord ovest caratterizzata da una edificazione bassa con piccoli edifici a 2 o 3 piani con destinazione residenziale. L'area di forma regolare è raggiungibile da tre strade: via Canova, via Palladio e via Sansovino mentre sul lato sud è delimitata dalla ferrovia utilizzata dalla Fincantieri di cui il Piano regolatore prevede la dismissione. In tal caso l'area sarebbe raggiungibile anche da via Cataletto. L'area di circa 4832,80 mq è pianeggiante, senza presenza di vegetazione significativa, è incolta.

Non sono riscontrabili emergenze qualitative o degne di nota nella zona, né di carattere costruito né ambientale: L'edificazione presente è modesta risalente per lo più agli anni sessanta.

c) rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento.

Le foto testimoniano la situazione attuale della zona e del tessuto urbano circostante.





4. – QUADRO PROGRAMMATICO E PROGETTUALE:

L'area di intervento ha una superficie complessiva di mq.4832,80. Rispetto alle norme di piano regolatore con il piano particolareggiato si prevede una riduzione dell'indice fondiario da 1,2 mc/mq a 1,00 mc/ mq. e pertanto con una volumetria massima pari a 4832 mc. Le motivazioni delle scelte di progetto del piano in cui in oggetto sono conseguenti all'analisi della situazione urbana ed ambientale esistente, suggerite dai contenuti dell'analisi illustrata della "Fase Conoscitiva".

All'interno del perimetro del P.R.P.C. l'area è chiaramente definita sui confini nei rapporti con le altre zone esterne del P.R.G.C. ed è priva da interferenze di natura paesaggistica, o da presenze di altri valori ambientali.

L'attuale tessuto urbano con le corrispondenti realizzazioni caratterizzate da una edificazione bassa, chiaramente suggeriscono delle tipologie edilizie compatibili, con edifici a 2 piani unifamiliari, a schiera o piccole palazzine.

La collocazione all'interno del contesto urbano esistente, il buon collegamento dell'area con la viabilità esistente, nonché i vincoli imposti dalle norme di attuazione del PRGC hanno imposto la collocazione del parcheggio di circa 800 mq in prossimità della ferrovia dismessa con la realizzazione dell'accesso da via Canaletto. Per evitare di creare attraversamenti carrabili dell'area e quindi alterare i flussi esistenti il Piano non prevede una nuova viabilità interna, distribuendo la nuova edificazione su n. 2 lotti con accessi differenziati. Tale soluzione consente di non appesantire ed alterare i flussi di traffico esistenti: l'aumento previsto sarà comunque modesto anche in considerazione del volume previsto di circa 4832 mc. Considerando circa 100 mc a persona si può ipotizzare un carico insediativi di circa 48 persone per 12-16 famiglie circa.

La volumetria di circa 4832 mc è stata suddivisa in n. 2 lotti con una previsione planivolumetrica non vincolante ai fini della futura edificazione di 5 fabbricati.

L'edificazione è consentita all'interno della sagoma limite individuata nella tavola n.2 della zonizzazione.

Il Piano prevede la realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso residenziale con parcheggi a raso. Gli alloggi posti al piano terra potranno usufruire di spazio esterno privato da destinare a giardino.

In ottemperanza a quanto previsto dal Nuovo Piano regolatore Generale Comunale, nel Piano particolareggiato in oggetto sono previste le seguenti opere di urbanizzazione :

5. – URBANIZZAZIONI PRIMARIE

1) parcheggi di relazione

Tale area pari a mq. 810 ,00 maggiore alla superficie minima da garantire di mq. 800 prevista dal PRGC.

I parcheggi sono previsti come indicato nelle norme di PRGC prospicienti la ferrovia con accesso da via Canaletto. Sono previsti due collegamenti pedonali laterali per garantire la permeabilità dell'area. Si prevede inoltre la realizzazione del collegamento carrabile tra la via Canaletto ed il nuovo parcheggio.

Tali opere, salvo diverse indicazioni in fase di rilascio della Autorizzazione edilizia a lottizzare, avranno le seguenti caratteristiche tecniche:

- Il sottofondo del parcheggio deve avere un spessore minimo di cm. 50 escluso lo spessore della pavimentazione drenante e del sottofondo di posa.
- la pavimentazione stradale dovrà essere di tipo in asfalto drenante come gli stalli;

- I marciapiedi del parcheggio, dovranno avere una pendenza verso il parcheggio e verso la strada di circa l' 1% (massimo 1,5%) per il deflusso delle acque meteoriche;

L'area di accesso al parcheggio da via Canaletto prevede una parte pianeggiante pari a 3.5 m per futuro attraversamento ciclopedonale.

In prossimità dell'accesso al parcheggio è prevista adeguata segnaletica stradale come previsto dal Codice della strada che verrà preventivamente concordata con l'Ufficio Mobilità

2) impianti a rete

a) -ACQUA E GAS

Si prevede il rifacimento della rete idrica esistente con chiusura ad anello su via Aquileia, via Canaletto e via Palladio, secondo le prescrizioni dell'ente erogatore e degli elaborati di PRPC.

Il contatore per ogni lotto verrà posizionato in apposito pozzetto in calcestruzzo posto all'esterno del muro di recinzione della proprietà interessata e verranno seguite le indicazioni previste dalla normativa vigente e secondo le modalità impartite dall'ente erogatore. Si prevedono indicativamente le seguenti utenze così ripartite nei singoli lotti:

lotto n. 1 : n.2 utenze - residenziale

lotto n.2 : n. 3 utenze- residenziale

Si prevede la realizzazione di:

1. Rete idrica PE100 classe SDR11 (PN16) pass 1075-□ esterno 110 mm
2. Valvole a saracinesca in corrispondenza dei collegamenti con via Palladio, via Canaletto e via Aquileia.
3. Posizionamento nastri segnalatori tubo acqua a - 50 dal piano stradale
4. Posizionamento cavo unipolare 1x10mm sotto tubazione acqua potabile
5. Predisposizione idrante sottosuolo DN80 UNI70.

b) -ENEL -

La rete ENEL di bassa tensione per l'alimentazione delle singole abitazioni è prevista in diramazione dalla rete esistente posta su via Canova, via Palladio e via Sansovino. Gli allacci verranno eseguiti secondo le prescrizioni degli enti erogatori e della normativa di legge.

Si prevedono indicativamente le seguenti utenze così ripartite nei singoli lotti:

lotto n. 1 : n.2 utenze – residenziale,

lotto n.2 : n. 3 utenze- residenziale

c) TELECOM

Dalla rete principale è previsto la distribuzione alle singole utenze.

Si prevedono indicativamente le seguenti utenze così ripartite nei singoli lotti:

lotto n. 1 : n.2 utenze - residenziale

lotto n.2 : n. 3 utenze- residenziale

Nella realizzazione della rete verranno osservate le norme che regolano le interferenze con altri servizi e comunque tutte le eventuali prescrizioni impartite dalla Telecom.

d) –ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'impianto di illuminazione pubblica del nuovo parcheggio sarà collegato elettricamente all'impianto di illuminazione esistente in Via Canova. Tale impianto è alimentato da un quadro elettrico esistente in Via Aquileia che è dotato di un regolatore di tensione.

I nuovi corpi illuminanti saranno a LED, ed opportunamente programmati, in classe di isolamento 2, dotati di scaricatore/limitatore delle sovratensioni che dovrà essere collegato a terra ed ottemperare quanto prescritto dalla L.R. 15/2007.

Le sezioni dei cavi elettrici dovranno corrispondere a quelle esistenti.

I pali saranno forniti da azienda certificata UNI EN ISO 9001 e dovranno essere del tipo conico laminato a caldo a sezione circolare, zincati a caldo, con marcatura CE ed innestati in apposito plinto completo di pozzetto con chiusino in ghisa. I pali saranno dotati di guaina protettiva alla base, asole di entrata/uscita cavi, morsettiera ad incasso in classe di isolamento 2 per cavi ingresso uscita fino a 4x16mmq con fusibili di protezione.

Non dovranno essere eseguiti giunti nei pozzetti ma i collegamenti dovranno essere diretti da una morsettiera all'altra.

I cavi elettrici dovranno essere unipolari tipo fg16r16 0,6/1 kv isolati in gomma etilpropilenica ad alto modulo di qualità g16 con guaina esterna in pvc, conformi alle norme cei 20-13, cei 20-67, cei unel 35318-35322-35016, cei en60502, cpr ue305/11, en 50575:14 e en 50575:16. posati entro cavidotti in doppia parete di diametro minimo 110mm.

I pali di illuminazione pubblica saranno muniti di protezione metallica nella parte bassa con altezza di circa 1 m.

A lavori ultimati dovrà essere rilasciata la seguente documentazione:

a) Dichiarazione di esecuzione a regola d'arte degli impianti realizzati, redatta dalla ditta installatrice e sottoscritta dal responsabile tecnico della stessa

b) copia del progetto elettrico corrispondente all'eseguito (planimetrie, particolari, schema elettrico e schema del quadro elettrico, calcoli elettrici, calcoli cadute di tensione), sottoscritto dal progettista e dal responsabile tecnico della ditta installatrice completo di

relazione riportante i risultati delle prove della misura dell'isolamento e delle cadute di tensione sulle singole linee. Tali prove dovranno essere eseguite alla presenza del personale elettricista del Comune che in tale circostanza dovrà prendere conoscenza dell'impianto, al fine di poterlo gestire nel tempo.

c) copia del progetto illuminotecnico a verifica della rispondenza del progetto alle normative UNI 11248 e UNI 13201/1-2-3-4 ed alla Legge Regionale 18 giugno 2007 n. 15.

d) copia dei fascicoli tecnici delle apparecchiature e materiali (anche edili) installati attestanti, tra l'altro, la conformità alla L.R. F.V.G. 15/2007 in materia di inquinamento luminoso nonché la classificazione di appartenenza al gruppo privo di rischi fotobiologico secondo lo standard CEI EN 62471/2010.

e) L' Autorizzazione all'esercizio" rilasciata dal Ministero delle Comunicazioni.

f) L'allacciamento elettrico alla linea esistente alla rete pubblica e quindi l'attivazione dell'impianto potrà avvenire prima del collaudo Amministrativo e della cessione formale delle aree pubbliche a condizione che sia accertata la sua idoneità tecnica ed amministrativa mediante l'osservanza delle disposizioni sopra specificate.

e) –IMPIANTO FOGNARIO

La rete fognaria da predisporre all'interno del perimetro del comparto, è funzionale allo smaltimento delle acque meteoriche del piazzale verrà realizzata mediante tubazioni in PVC secondo il tracciato come indicato negli elaborati grafici di P.R.P.C., e comunque secondo il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione preventivamente concordato con l'ente gestore.

L'allacciamento dei singoli lotti, al fine di garantire lo smaltimento delle acque nere, avverrà tramite pozzetti tipo "universal", opportunamente dimensionati, direttamente alle reti esistenti.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle caditoie poste nelle aree di sosta dei parcheggi pubblici e delle strade è prevista con tubazioni in pvc da 150-200. –

Caratteristiche materiali impiegati:

-Fognatura PVC serie SN8 per le sole acque meteoriche

-Chiusini stradali D 400

-Chiusini su marciapiedi C 250

3) Marciapiede di via Canova

La strada di accesso è di 5,50 mt di larghezza a doppio senso di marcia con nuovo marciapiede con larghezza di 1,50 mt, come indicato sugli elaborati grafici di progetto.

Si prevede il taglio e ripristino della strada esistente per la realizzazione del nuovo marciapiede.

I marciapiedi su via Canova dovranno avere una pendenza verso la strada di circa l' 1% (massimo 1,5%) per il deflusso delle acque meteoriche;

i passi carrai, dovranno evitare la formazione di pendenze trasversali superiori

all' 1,5% nel rispetto della normativa disabili.

Tali opere, salvo diverse indicazioni in fase di rilascio della Autorizzazione edilizia a lottizzare, avranno le seguenti caratteristiche tecniche:

- Formazione di piano di posa in ghiaione con strato di stabilizzato;
- Formazione di conglomerato bitumoso
- Formazione di strato di binder
- Formazione di manto di usura cm. 2;
- Sistemazione di segnaletica orizzontale e verticale.