

Comune di Rivolta d'Adda
Provincia di Cremona

P.L. RESIDENZIALE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE SUD "Atr1"
SUB-AMBITO 2

DOCUMENTO

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PROPRIETA'

Sig.re EMMA D'ESTE E CARLA MOSCATELLI

PROGETTO

DIREZIONE LAVORI

TAVOLA

STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

di Valerio Dorati e Valentina Bianchi

Sede: Meizo (MI), via Sant'Alessandro n°30
tel. 02/95722952 fax 02/73960150
e-mail: info@studiodoratibianchi.191.it

AIL. B

COLLABORATORI

DATA

SCALA

SCALA PLOT

DIM. FOGLIO

Luglio 2015

-

1:1

21x29.7

AGG.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	CONTROLLATO	APPROVATO
0	27.07.2015	EMISSIONE			
1	30.11.2015	AGGIORNAMENTO			
2	04.04.2016	AGGIORNAMENTO			
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

PERCORSO FILE

NOME FILE

Q:\ARCHIVIO\D'ESTE EMMA\Rivolta d'Adda\02_0715-PL\Ar00-Cart-00

Ar00-Cart-00.dwg

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

E DESTINAZIONE DELLE AREE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'area oggetto della presente istanza di Piano di Lottizzazione residenziale è ubicata a sud del territorio comunale di Rivolta d'Adda, in adiacenza alla Via Giulio Cesare, così come meglio individuata negli allegati grafici.

La stessa è identificata catastalmente nel Comune di Rivolta d'Adda al foglio 14 mappali 196 – 229 – 913 – 914 – 915 – 916 e risulta allo stato attuale completamente inediticata.

La proprietà dell'area risulta dagli atti allegati alla presente istanza delle signore Emma D'Este e Carla Moscatelli.

L'ambito in esame, delimitato dal perimetro di Piano di Lottizzazione negli elaborati grafici allegati, ha una dimensione rilevata di m² 32.447,00.

Il compendio immobiliare è classificato nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Rivolta d'Adda come parte dell' "Ambito di Trasformazione residenziale sud – Atr1", specificatamente disciplinato dall'Allegato "A" del Documento di Piano.

L' "Ambito di Trasformazione residenziale sud – Atr1", avente estensione di circa m² 239.000, è stato oggetto di masterplan urbanistico, che ha dettato in maniera puntuale le linee guida per la pianificazione dell'intero ambito, attuabile anche per sub – ambiti, in modo che fossero garantiti il perseguimento degli obiettivi elencati nel Documento di Piano e le esigenze del Comune, in particolare per quanto riguarda la localizzazione delle aree da destinarsi a servizi pubblici e delle reti infrastrutturali.

Il masterplan identifica l'ambito in esame come sub – ambito 2 e colloca nella porzione sud dello stesso sub – ambito, denominandola "area est", una superficie da destinarsi a standard pubblico di m² 12.980 per la realizzazione di un parco deputato ad ospitare la tradizionale fiera di Sant'Apollonia ed un parcheggio, oltre alla relativa viabilità d'accesso.

In aggiunta a quella d'accesso al parcheggio, il masterplan tratteggia una via di penetrazione lungo il margine nord dell'area a standard, indicativa del fatto che dovrà essere realizzata una strada d'accesso al lotto limitrofo ubicato più a ovest (sub – ambito 3), altrimenti intercluso.

Nella porzione nord dell'area in esame, invece, il masterplan prevede la realizzazione dell'asse viario est – ovest di penetrazione dell'ambito "Atr1" di collegamento tra Via Giulio Cesare e la S.P. n°1.

Al fine del soddisfacimento degli obiettivi che il masterplan pone in termini di acquisizione delle aree da destinare a servizi e infrastrutture e di realizzazione delle relative opere, nello stesso documento vengono indicati i parametri urbanistici da rispettare in sede di pianificazione attuativa dei singoli sub – ambiti, in particolare per quanto riguarda il reperimento delle aree a standard e di perequazione tra i sub – ambiti e il valore dell'incidenza delle opere generali di urbanizzazione da riconoscere all'Amministrazione Comunale.

Di seguito si riportano le previsioni del masterplan (e quindi del P.G.T. vigente) e del Piano di Lottizzazione residenziale relativo al sub – ambito 2 in esame.

PARAMETRI URBANISTICI			PARAMETRI DI RIFERIMENTO
SUPERFICIE TERRITORIALE (St):			32.447,00 MQ
INDICE TERRITORIALE (It):	1,00 MC/MQ		32.447,00 MC
= 32.447,00 MQ x 1,00 MC/MQ			
VOLUME PER EDILIZIA CONVENZIONATA:	15% V MAX		4.867,05 MC
= 32.447,00 MC x 15%			
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf):			15.242,66 MQ
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):	40% SF		6.097,06 MQ
SUPERFICIE DRENANTE (Sd):	50% SUP. SCOPERTA		4.572,80 MQ
ALBERATURE:	N°1 /100 MQ Sd		46 N°
= 4.572,80 MQ / 100 MQ			
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE:	1 MQ /10 MC		3.244,70 MQ
= 32.447,00 MC / 10			
ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H):			11,50 M
DA ZERO URBANISTICO A INTRADOSSO SOLAIO ULTIMO PIANO ABITABILE			

STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA
di Valerio Dorati e Valentina Bianchi

DISTACCHI			PARAMETRI DI RIFERIMENTO	
DISTANZA TRA FABBRICATI (Df):			10,00 M MIN.	
			opp. H. edificio più alto	
DISTANZA DALLE STRADE (Ds):				
PER STRADE DI LARGHEZZA INFERIORE A 10 M			5,00 M	
PER STRADE DI LARGHEZZA PARI O SUPERIORE A 10 M			7,50 M	
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' (Dc):			5,00 M MIN.	
			(considerato H/2)	
VERIFICA SUPERFICI IN CESSIONE A TITOLO DI STANDARD			IN PROGETTO	
VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE:		32.447,00 MC		
STANDARD DA REPERIRE AMBITO "ATR1":		29,20 MQ/AB.		
ABITANTI TEORICI:		216,31 ABITANTI		
= V/150 MC/AB. = 32.447,00 MC/150 MC/AB.				
SUPERFICIE A STANDARD MIN. DA REPERIRE:		6.316,35 MQ MIN.	12.983,68 MQ	
= 216,31 AB. x 29,20 MQ/AB.				
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO:		3,00 MQ/AB.		
SUPERFICIE A PARCHEGGIO DA REPERIRE:		648,93 MQ MIN.	1.965,25 MQ	
= 216,31 AB. x 3,00 MQ/AB.				
VERIFICA SUPERFICI IN CESSIONE AI FINI PEREQUATIVI			IN PROGETTO	
SUPERFICI DA CEDERSI PER PEREQUAZIONE TRA AMBITI APPARTENENTI ALL' "ATR1" DA DESTINARSI A VIABILITA' E STANDARD		27,28% ST		
SUPERFICIE MIN. DA CEDERE:		8.851,54 MQ MIN.	13.987,52 MQ	
= 27,28% DI 32.447,00 MQ				
DI CUI IN PROGETTO:				
STANDARD:		12.983,68 MQ		
VIABILITA' DI MASTERPLAN:		1.003,84 MQ		

RIEPILOGO SUPERFICI IN CESSIONE		IN PROGETTO
SUPERFICI A STANDARD IN CESSIONE:		12.983,68 MQ
SUPERFICI IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE:		13.987,52 MQ
SUPERFICI IN CESSIONE PER VIABILITA' P.L.:		3.216,82 MQ
TOTALE SUPERFICI IN CESSIONE:		17.204,34 MQ

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano di Lottizzazione in esame prevede la realizzazione di più edifici a destinazione residenziale (e destinazioni compatibili ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione) da costruire sui lotti privati risultanti dalla cessione al Comune di Rivolta d'Adda delle aree da destinarsi a standard e viabilità. L'ambito attualmente di proprietà delle signore Emma D'Este e Carla Moscatelli ha una superficie complessiva rilevata di m² 32.447,00 (St) che, in seguito alle suddette cessioni pari a m² 17.204,34, si ridurrà a m² 15.242,66 (St).

Il Piano Attuativo prevede in particolare la cessione delle seguenti superfici:

- § m² 12.983,68, ubicata a sud dell'ambito in esame, quale area a standard da destinare a parco, pista ciclo – pedonale e parcheggio, oltre alla relativa viabilità d'accesso, così come previsto nel masterplan (area est - m² 12.980). Oltre alla cessione delle aree, il P.L. prevede la realizzazione delle opere perviste in progetto, così come saranno descritte in seguito;
- § m² 1.003,84, a nord del sub – ambito 2, per la futura realizzazione dell'asse viario est – ovest di attraversamento dell' "Atr1". Data la forma a triangolo di questa superficie che non consente la realizzazione di una porzione finita della viabilità principale di masterplan, di tale area si prevede la sola cessione all'Amministrazione Comunale nello stato di fatto dei luoghi;
- § m² 3.216,82 per la viabilità di penetrazione dell'area, di cui si prevede la realizzazione quale opera di urbanizzazione primaria.

Come si evince dalle verifiche riportate nel capitolo precedente, il Piano di Lottizzazione in esame soddisfa pienamente le richieste del masterplan in termini di aree da cedere quale standard urbanistico (nella misura di 29,20 m²/abitante, da cui: superficie a standard da reperire = 32.447 m³ / 150 m³/ab. x 29,20 m²/ab. = 6.316,35 m² min. < 12.983,68 m²) e perequazione tra sub – ambiti (nella misura del 27,28% della Superficie territoriale, da cui: superficie per perequazione tra sub – ambiti = 32.447 m³ x 27,28% = 8.851,54 m² min. < 13.987,52 m²).

La pianificazione dell'area è partita quindi dall'individuazione dell'area a standard che per posizione, dimensione e destinazioni funzionali doveva rispettare le indicazioni contenute nel masterplan e successivamente con la definizione degli assi viari di penetrazione del sub – ambito.

La progettazione si è sviluppata poi dall'esigenza espressa dalla Committenza di poter suddividere la superficie fondiaria in più lotti che potessero essere autonomi sotto ogni punto di vista, e quindi anche da quello dell'accessibilità diretta dalla via pubblica.

Sono stati quindi tracciati due assi viari: il primo in direzione est – ovest che delimita l'area a standard a nord e che ha anche la funzione di collegare il sub – ambito 3 di proprietà di Terzi alla rete viaria esistente, impendendo che rimanga un lotto intercluso; il secondo invece collega la suddetta via alla viabilità di masterplan di by – pass del centro cittadino. Si precisa che il presente Piano di Lottizzazione non prevede la realizzazione della viabilità masterplan, che occupa solo un'esigua porzione dalla forma irregolare dell'area in esame. In maniera del tutto temporanea, così come richiesto dalla Pubblica Amministrazione, il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione una viabilità provvisoria di collegamento tra la nuova via nord – sud e la Via Giulio Cesare.

La suddetta viabilità di Piano di Lottizzazione in progetto suddivide, quindi, la superficie fondiaria in due parti. La progettazione, sviluppatasi a solo scopo dimostrativo, non prescrittivo e suscettibile di modifiche in fase di richiesta dei titoli edilizi abilitativi, ha distribuito la volumetria massima edificabile (32.447,00 m³) in n°8 lotti, dimostrando e verificando per ciascuno il soddisfacimento dei parametri urbanistico – edilizi fissati dal P.G.T. vigente e dalle Norme tecniche di Attuazione del P.L. (si veda la tabella riportata nella tavola “Ar04 – Planivolumetrico”).

In particolare, il progetto prevede la ripartizione in n°6 lotti della superficie fondiaria posta a ovest della viabilità e in n°2 quella ad est.

A puro titolo dimostrativo e non vincolante della rispondenza ai parametri urbanistici, per ogni lotto si è ipotizzato un solo edificio che si sviluppa per n°3 piani fuori terra. Come esemplificato nella tavola “Ar08 – Sezioni”, per ovviare ai problemi che potrebbero essere causati dall'innalzamento della falda nei mesi estivi, il progetto prevede che il primo piano si sviluppi ad una quota di +1.50 m rispetto al marciapiede antistante l'edificio, portando quindi la quota del piano interrato, da destinarsi ad autorimessa pertinenziale e spazi di servizio (cantine, locali tecnologici, ecc..), a circa -1.50 m. In questo modo e ipotizzando un'altezza netta interna dei locali pari a 3.00 m, l'altezza dei fabbricati risulta pari a 11.50 m (da marciapiede all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile), uguale all'altezza massima consentita dalle norme di P.G.T. vigente.

A dimostrazione del parametro percentuale prescrittivo di edilizia convenzionata, la progettazione prevede inoltre la realizzazione di un unico edificio da destinarsi ad edilizia convenzionata di volumetria pari a $4.869,00 \text{ m}^3$ ($> 15\%$ di $32.447,00 \text{ m}^3 = 4.867,05 \text{ m}^3$) nel lotto identificato con il numero "1", ubicato al limite ovest dell'ambito di P.L. Il posizionamento di tale lotto è puramente indicativo e non prescrittivo.

Anche agli altri lotti è stata assegnata una volumetria massima edificabile e per ogni volume è stata ipotizzata una tipologia edilizia. I prospetti rappresentati nella tavola "Ar09 – Tipologie edilizie", così come l'indicazione in merito al numero delle unità immobiliari per ciascuna tipologia, hanno puro valore esemplificativo delle palazzine residenziali che potrebbero essere edificate.

Le autorimesse, ipotizzate alla base degli edifici, sono da realizzare in quantità utile al soddisfacimento del parametro relativo alla dotazione minima di posti auto pertinenti alla residenza ai sensi della L. n°122/89 (1 m^2 ogni 10 m^3 di costruzione). La loro posizione consente di mantenere gli spazi circostanti i fabbricati a giardino piantumato ad abbellimento e mitigazione dell'intervento.

Opere di urbanizzazione primaria

Come già descritto sopra, il Piano di Lottizzazione in esame prevede, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione della viabilità di penetrazione del sub – ambito, articolata in due vie: una in direzione est – ovest in adiacenza all'area in cessione quale standard pubblico e l'altra che si sviluppa da nord a sud, di collegamento tra la prima e la viabilità di masterplan.

La sede viaria destinata al traffico veicolare ha larghezza pari a 7.00 m.

Il tratto nord – sud è affiancato sul lato est da marciapiede di larghezza pari a 1.50 m e su quello ovest da pista ciclo – pedonale larga 2.50 m. La via che si sviluppa in direzione est – ovest, invece, presenta lungo il lato nord marciapiede di larghezza pari a 1.50 m e a sud pista ciclo – pedonale di larghezza pari a 4.00 m, oltre a un parcheggio in linea a servizio dei futuri edifici residenziali. Uno dei posti auto è da destinarsi ai disabili e pertanto dimensionato nel rispetto della normativa regionale e statale vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Sempre nel rispetto della suddetta normativa, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali in progetto, i marciapiedi sono raccordati con il piano stradale da rampe di lunghezza pari a 2.00 m, aventi pendenza pari al 7.50%. Lungo la via est – ovest gli stessi attraversamenti pedonali sono protetti dai veicoli in sosta da aiuole verdi, ad interruzione del parcheggio.

I marciapiedi hanno quota altimetrica pari a +0.15 m dalla sede viaria destinata al traffico veicolare e sono pavimentati in asfalto con cordoli in granito di dimensioni 12x25 cm.

Anche la sede stradale avrà finitura in asfalto ed è progettata per sopportare il traffico veicolare, anche pesante.

Al termine dell'asse viario est – ovest è posizionata una piccola rotatoria pavimentata in cubetti di porfido di diametro pari a 4.00 m, utile all'inversione di marcia dei veicoli. Si è optato per la realizzazione della suddetta rotatoria, poiché non sono certi i tempi di pianificazione del sub – ambito 3 limitrofo.

Per quanto riguarda l'andamento piano – altimetrico delle vie, al fine di realizzare la rete fognaria con le opportune pendenze e che possa collegarsi alla rete esistente per gravità, evitando quindi la posa di una stazione di sollevamento, è stato necessario prevedere che la quota delle strade fosse impostata ad una quota superiore a quella attuale del terreno, pari a circa +2.50 m nel punto più sfavorevole (estremità ovest della strada). Le vie avranno, quindi, andamento lievemente in discesa da ovest verso est e da sud verso nord.

Le nuove vie saranno dotate di illuminazione pubblica realizzata con pali stradali di altezza pari a 10.00 m, posizionati lungo tutto il loro sviluppo. In aggiunta a questi, nel tratto lungo il parco sono previsti anche pali di altezza pari a 5.00 m ad illuminazione della pista ciclo – pedonale e del primo tratto di area pubblica, ritenuti utili per limitare eventuali situazioni di pericolo.

Tra le opere di urbanizzazione primaria, sono inoltre state considerate le estensioni di tutte le reti tecnologiche che dovranno servire i lotti fondiari e i servizi pubblici in progetto. In merito sono stati interpellati tutti gli Enti gestori (Enel S.p.A., Telecom S.p.A., Padania Acque Gestione S.p.A. e Linea Distribuzione S.r.l.) che hanno dato riscontro come riportato nella documentazione allegata alla relazione tecnico – illustrativa relativa al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria (Allegato D).

In particolare, si evidenzia come Enel abbia richiesto il posizionamento di una cabina di trasformazione dell'energia elettrica con annesso locale contatore al margine nord ovest del parcheggio pubblico in progetto (descritto in seguito tra le opere generali di urbanizzazione).

Si precisa che per quanto riguarda la rete telefonica, Telecom ha inviato preventivo per la progettazione del servizio di propria competenza, che dovrà essere richiesta nelle successive fasi di progettazione, definitiva ed esecutiva.

Per quanto riguarda la rete fognaria, il progetto prevede la realizzazione di una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle sedi stradali, che dovranno essere smaltite in loco, così come indicato dagli Enti gestori (fognatura, corsi d'acqua superficiali, ecc..).

Oltre a ciò, un condotto fondiario opportunamente dimensionato per raccogliere le acque nere provenienti dagli scarichi degli edifici che insisteranno sul sub – ambito in esame e di quelli che qui eventualmente potranno allacciarsi, è posizionato al di sotto della viabilità in progetto fino a raggiungere il collettore comunale esistente di via Masaccio, al fine di convogliare le acque nere al depuratore. Per una descrizione più dettagliata della rete fognaria in progetto si rimanda agli specifici elaborati in allegato.

Lo schema interno ai lotti fondiari relativo allo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle reflue provenienti dalle future edificazioni dovrà essere progettato e sottoposto al parere di Padania Acque Gestione S.p.A. in sede di richiesta dei singoli titoli edilizi abilitativi.

Ad ogni modo, per tutte le estensioni reti dovrà essere acquisito tramite gli Uffici della Pubblica Amministrazione il parere degli Enti.

Gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria allegati al Piano di Lottizzazione residenziale in esame ne costituiscono il progetto preliminare, redatto ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici.

Opere generali di urbanizzazione

Il Piano di Lottizzazione relativo al sub – ambito 2 prevede, quali opere generali di urbanizzazione, la realizzazione delle seguenti opere:

- § parcheggio pubblico e relativa viabilità di accesso e collegamento con la via per la Cascina Boldrinaglia, completi di rete di raccolta acque meteoriche e impianto di illuminazione pubblica;
- § realizzazione di rotatoria di ingresso al comparto, parzialmente esterna all'ambito di PL;
- § realizzazione di marciapiede pubblico lungo via Giulio Cesare, dotato di impianto di illuminazione pubblica;
- § piantumazione del perimetro dell'area oggetto di cessione a titolo di standard lungo i lati sud ed ovest, quale fascia di mitigazione ambientale;
- § predisposizione degli allacci ai sottoservizi dei bagni di futura realizzazione all'interno del parco pubblico.

Tali opere concorrono a soddisfare in termini di costi il parametro definito nel suddetto strumento urbanistico quale "incidenza delle opere di urbanizzazione generale" da sostenersi da parte di ciascun lottizzante, di importo pari a €/m³ 21,39.

Per quanto concerne la viabilità di accesso, così come rappresentato nel masterplan, si prevede la realizzazione di una rotatoria di diametro pari a 10.00 m con anello rotatorio di 7.00 m, posizionata in modo da potersi innestare in modo quanto più possibile agevole e diretto, oltre a via Giulio Cesare, la nuova viabilità di Piano di Lottizzazione (opera di urbanizzazione primaria) e la via di accesso al parcheggio e di collegamento con la via per la Cascina Boldrinaglia. Sulla rotatoria così conformata sarà inoltre possibile in futuro innestare un ulteriore braccio per l'ingresso/uscita dal sub – ambito 1.

Le corsie di ingresso/uscita dalla rotatoria hanno larghezza pari a 4.50 m.

La rotatoria è perimetrata da cordoli tipo "provincia" di dimensioni 50x20 cm ed è pavimentata per una fascia di 1.50 m in cubetti di porfido, che la rendono parzialmente sormontabile. Per ragioni legate alla sicurezza, l'area centrale della rotatoria è invece a verde.

La nuova sede viaria è invece in asfalto, di larghezza pari a 7.00 m e progettata per sopportare il traffico veicolare, anche pesante.

La rotatoria è prevista ad una quota altimetrica di +100.00, pari all'attuale quota della via Giulio Cesare in quel punto, mentre la strada presenta una lieve pendenza in salita per raccordare il piano della rotatoria con quella del parcheggio (+100.30) e poi in discesa per collegarsi all'esistente via per la Cascina Boldrinaglia (+99.70).

Si ritiene utile precisare che il sedime della rotatoria in progetto insiste per parte della sua superficie su area esterna al perimetro del Piano di Lottizzazione in esame, andando ad occupare l'area già asfaltata attualmente destinata a viabilità pubblica (Via Giulio Cesare).

Come richiesto dalla Pubblica Amministrazione, il progetto delle opere generali di urbanizzazione prevede anche la realizzazione lungo il lato ovest di Via Giulio Cesare, immediatamente all'esterno dei lotti fondiari, di un marciapiede pubblico, di larghezza pari a 1.50 m, dotato di impianto di illuminazione. La realizzazione di tale marciapiede comporta un lieve ampliamento della Via Giulio Cesare, nell'area residuale tra l'attuale sede viaria e il marciapiede in progetto.

La progettazione prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio dimensionato per ospitare n°79 automobili. Così come prescritto dalla normativa regionale e nazionale vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, n°2 posti auto sono riservati alle persone disabili e posizionati in modo da raggiungere facilmente il futuro parco e la viabilità di P.L.

Il parcheggio è pavimentato in asfalto e perimetrato sui quattro lati da marciapiedi di larghezza pari a 1.80 m (compresi i cordoli) in asfalto con cordoli in granito di dimensioni 12x25 cm.

I lati nord ed est dell'area a parcheggio e le relative aiuole interne sono trattate a verde opportunamente piantumate con specie arboree e arbustive da scegliersi tra quelle autoctone.

Il parcheggio è dotato di rete di raccolta delle acque meteoriche, da smaltire in loco secondo indicazioni dell'Ente gestore della fognatura comunale (si vedano gli specifici elaborati di progetto allegati), e di impianto di illuminazione pubblica realizzato tramite pali stradali di altezza pari a 10 m posizionati in modo tale da illuminare tutta l'area.

In corrispondenza dell'angolo nord – ovest del parcheggio, oltre alla cabina di trasformazione dell'energia elettrica descritta nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, si prevede la predisposizione degli allacci ai sottoservizi utili al futuro fabbricato destinato ai bagni pubblici (di cui non è prevista la realizzazione), come da richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda l'area ad ovest del parcheggio, così come da indicazioni dell'Amministrazione Comunale, il progetto prevede la sola piantumazione dei lati sud e ovest a formazione di una fascia di mitigazione ambientale.

Gli elaborati relativi alle opere generali di urbanizzazione allegati al Piano di Lottizzazione residenziale in esame ne costituiscono il progetto preliminare, redatto ai sensi della normativa vigente in materia di lavori pubblici.