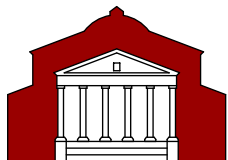


ELABORATI GRAFICI:



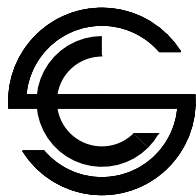
PALLADIUM s.r.l.

SEDE:

Via Arno n.38
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828
PEC palladiumsrl@arubapec.it

PROGETTO URBANISTICO:



ARCHITECTURE & DESIGN
ARCH. SARA COLUCCIELLO

PROGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
COMPARTO "LA CORTE DEL SOLE"
via Gambisa (Soliera)

PROPRIETA' - COMMITTENTI: SOCIETA' AGRICOLA LUGLI IVO S.S.
(soggetti attuatori) METROQUADRO S.R.L.
SILVESTRI PAOLO

PROPRIETARIO: COMUNE DI SOLIERA

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA:

20

DATA:

FEBBRAIO 2021

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

SETTEMBRE 2023

I COMMITTENTI

IL PROGETTISTA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
VIA CORTE – VIA GAMBISA**

**PROPRIETA': SOCIETA' AGRICOLA LUGLI IVO S.S. – METROQUADRO
S.R.L. - SILVESTRI PAOLO**

RELAZIONE TECNICA

1) Inquadramento urbanistico dell'area

Il comparto residenziale oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è ubicato a nord-ovest del Capoluogo e si prolunga dalla via Corte in angolo con via Gambisa.

Il vigente Piano Strutturale Comunale destina l'area a "Comparto per nuovi insediamenti residenziali" e ne disciplina l'attuazione all'art.3) delle Norme di Attuazione del POC e con l'art. 3.1.6 del RUE, prevedendo i seguenti parametri urbanistici:

- U.T.max 0,20 mq/mq;
- NP max 4;
- Usi ammessi: a, b2.7,b3.1,b4.1,b4.2,b4.5,b5, f2.2, f2.4, f5.
- Parcheggi Pubblici 13mq/100mq di S.U.
- Verde Pubblico 87mq/100mq di S.U.

Il comparto è "entrato" nel PSC vigente, come area edificabile, in forza di accordi di pianificazione tra le Proprietà Soc. Agr. Lugli Ivo s.s. , Silvestri Paolo e Immobiliare Metroquadro ed il Comune di Soliera, accordi stipulati ai sensi dell'art.18 della L.R.n°20/2000.

Il comparto è inserito nel POC 2009-2014 e 2017-2022 con la sigla C2-10, così come approvato con delibera di C.C.n° 123 del 23/12/2013 e successive.

Si precisa che la perimetrazione dell'area che circoscrive il PUA in oggetto è quella individuata nella stipula dell'art.18 in accordo fra le parti, perimetro leggermente diverso da quello individuato nell'area circoscritta sia nelle tavole di PSC, sia nelle successive tavole di POC, come evidenziato nella tavola n° 1 del PUA; in inoltre la superficie di detta perimetrazione è stata individuata riportando l'esatta superficie convenzionale, descritta nel sopracitato art. 18, pari a mq. 87.000,00, in quanto la superficie nominale delle singole particelle catastali è di mq. 86.904,00, mentre la superficie da rilievo celerimetrico è di mq. 87.008,00, il tutto evidenziato nella tavola n° 2 del PUA "libretto delle misure".

2) Elenco proprietà e dati catastali

Il comparto è la somma di tre distinti proprietà che di fatto ne identificano altrettanti distinti stralci attuativi, proprietà così catastalmente identificate:

Proprietà Società Agricola Lugli S.S. Foglio 26 mappale 96 di mq. 3.734,00
 (Soggetto attuatore) mappale 392 di mq. 959,00
 mappale 393 di mq. 614,00
 mappale 427 di mq. 361,00
 mappale 428 di mq. 149,00
 mappale 429 di mq. 149,00
 mappale 451 di mq. 4.150,00
 mappale 469 di mq. 553,00
 mappale 470 di mq. 36.200,00
 mappale 474 di mq. 326,00
 mappale 475 di mq. 47,00
per complessivi 47.242,00 mq.

Proprietà Silvestri/Imm. Metroquadro Foglio 26 mappale 55 di mq. 68,00
 (Soggetti attuatori) mappale 438 di mq. 846,00
 mappale 439 di mq. 164,00
 mappale 458 di mq. 24.945,00
 mappale 459 di mq. 3.161,00
 mappale 460 di mq. 14,00
per complessivi 29.198,00 mq

Proprietà Comune di Soliera (ex Lugli) Foglio 26 mappale 471 di mq. 878,00
 (No soggetto attuatore) mappale 478 di mq. 9.320,00
per complessivi 10.198,00 mq
Totale = 86.638,00 mq

Il comparto ha assunto una superficie territoriale convenzionale complessiva di **87.000,00 mq.** , il tutto come specificato nel precedente punto 1) all'ultimo comma; di conseguenza la superficie utile edificabile complessiva di **17.400,00 mq.**

3) Stato di fatto

L'area oggetto di intervento, così come evidenziato dall'allegato rilievo fotografico ed in particolare dalla tavola del PUA n° 2 (stato di fatto), è completamente pianeggiante priva di piantumazioni ad esclusione di 3 piante di querce di cui due catalogate nell'elenco delle piantumazioni a tutela Regionale, il fondo agricolo è stato sempre coltivata negli ultimi anni a seminativo.

Sull'intera area sono presenti due unità agricole separate e disgiunte che identificavano la vecchia tipologia delle due unità aziendali.

Ex unità agricola posto a Sud – proprietà Società Agricola Lugli S.S.:

composto dalla vecchia casa colonica dei primi anni 900, ristrutturata in anni recenti,

contornata da tre capannoni prefabbricati costruiti intorno agli anni 1980 adibiti a stalla, fienile e ricovero attrezzi agricoli.

L'attività zootecnica è già stata dismessa “*vedi comunicazione coltivatori diretti, allegata*” mentre dei tre capannoni, due verranno demoliti (vedi capannone 6 e 7 tavola n° 2) , ed uno, parzialmente demolito (vedi capannone 5 tavola n° 2) prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione primaria che saranno richieste con regolare PdC.

Mentre la casa verrà mantenuta nello stato di fatto legittimato, se in futuro si vorranno eseguire opere di recupero di detto edificio, occorrerà adeguarsi alla normativa vigente, essendo quest'ultimo un fabbricato oggetto di vincolo tipologico e classificato con la lettera V nelle attuali tavole di PSC.

Ex unità agricola posto a est – proprietà Silvestri e Immobiliare Metroquadro:

composto da tre vecchie case coloniche della fine anni 800, fabbricati in condizioni di vetustà pessimi, in parte collabenti.

I tre fabbricati erano adibiti, due a casa colonica (n°1 - 3, tav. 2 di PUA), uno a fienile e ricovero attrezzi agricoli (n° 2, tav. 2 di PUA).

Tutti e tre i fabbricati saranno oggetto di recupero edilizio ad intervento diretto, il recupero sarà richiesto con regolare titolo abilitativo SCIA e/o PdC, adeguandosi alla normativa vigente, essendo quest'ultimi fabbricati oggetto di vincolo tipologico e classificati con la lettera C3 e F4 nelle attuali tavole di PSC; per il fabbricato posto oggi sul confine stradale di via Gambisa (n° 3, tav. 2 di PUA), vista la previsione di PSC con la variante DCC n. 8 del 27/01/2015, sarà possibile ricollocare detto edificio all'interno dell'area di sedime dell'attuale ex unità agricola (Sup. Fond. Mq. 3.800,00), previa presentazione del titolo abilitativo SCIA e/o PdC, mantenendo inalterati sia i mq. attuali, sia il proprio volume.

Il PUA è compreso all'interno del rettangolo delimitato sul lato est dalla via Gambisa e dalla pista ciclabile che costeggia detta via, sul lato sud da via Corte che costeggia il nuovo comparto edificatorio di via I° Maggio in corso di realizzo e sui lati nord-ovest con proprietà agricole, classificate dal PSC come zona agricola.

Il rilievo altimetrico, riferito al piano di campagna della zona agricola, all'interno della perimetrazione del PUA, ha evidenziato un dislivello medio di -50 cm. tra il caposaldo assunto come quota 0,00 di riferimento, coincidente con il pavimento del piano terra, del nuovo corpo fabbrica, ad uso asilo, presente al centro della lottizzazione, si è inoltre evidenziata una pendenza media, al ribasso, verso nord sulla via Gambisa pari all'12 per cento.

Una pendenza media, all'innalzamento verso sud sulla via Gambisa con proseguimento su via Corte pari all'2 per cento; pur verificando, che l'incrocio semaforico di via I° Maggio-via Corte rimane a -10 cm. in contro pendenza.

Pertanto La quota di progetto dell'intera area del PUA assumerà come quota finale di

progetto sulla mezzeria delle nuove vie edificande un valore medio di -40 cm. dal caposaldo adeguandosi all'andamento altimetrico della strada di riferimento di via Gambisa, infatti, la quota finale di progetto sulla mezzeria delle nuove vie edificande verso nord avranno un valore medio di -55 cm. (vedi tavola n° 2 e n° 6 del PUA).

Per quanto riguarda l'attuale quota di campagna dei fondi posti a nord ed ovest della PUA, che non saranno oggetto di lottizzazione, la loro quota media di campagna è pari a -65 rispetto al caposaldo iniziale, determinando una differenza di quota che varierà da un minimo di cm. 5, ad un massimo di cm. 50, in quanto il terreno ha una sua pendenza naturale da sud a nord, mitigata in parte con la differenza di quota dei piani stradali in costruzione come evidenziato in precedenza, (vedi tavola n° 2 e n° 6 del PUA).

L'allegata relazione geotecnica e geofisica non pone difficoltà e limiti alla edificazione e consente di prevedere la necessità di realizzare fondazioni di tipo superficiale con piano di posa compreso tra 80 - 120 cm. sotto l'attuale piano campagna.

4) Progetto urbanistico

Il progetto urbanistico del comparto recepisce integralmente tutte le indicazioni grafiche contenute nel POC-RUE vigente e le prescrizioni e gli impegni definiti con gli accordi di pianificazione in precedenza citati e dettati dai pareri dell'Amministrazione Comunale e degli enti preposti.

Il progetto è fortemente caratterizzato e allo stesso tempo condizionato dalla nuova strada di edificazione, che attraversa in senso sud-nord, sul fronte ovest del PUA tutto il comparto, collegando detta via con due racchette in senso ovest-est, direttamente agli incroci di via Gambisa, ciò consente, di evitare per chi deve raggiungere i vari servizi pubblici del paese e/o di raggiungere i Comuni limitrofi importanti (vedi Modena – Carpi – ecc.) di lambire, senza invadere, l'attuale comparto PUA, senza dar luogo all'attraversamento delle aree residenziali in progetto; permettendo di fatto di usufruire delle nuove strade di edificazione del PUA, esclusivamente al passaggio dei futuri acquirenti degli edifici presenti nel comparto.

Ciò permette di poter realizzare delle vie interne a bassissimo contenuto di traffico con la prerogativa progettuale, di portare strade a Km. 30 di velocità massima, con la conseguente progettazione di strade con larghezza massima della sede stradale pari a ml. 7,50 nella viabilità principale e di ml. 6,00 nella viabilità minore (oramai di uso e consuetudine locali in tutte le recenti edificazioni stradali di interesse pubblico, legate a comparti residenziali).

Su questo nuovo **asse viario**, così come indicato dallo stesso PSC, si affaccia direttamente tutta la nuova edificabilità volutamente concentrata ed organizzata in

due macro lotti, divisi dalla zona ha destinazione scuola di infanzia “Nino Bixio” e dalla zona residenziale di edilizia “*convenzionata*”.

Sulle nuove strade sono inoltre distribuiti tutti i **parcheggi** pubblici di standard adottando la soluzione a “pettine e/o in linea”.

Sull’area degli incroci e lungo l’asse viario delle strade in progetto sono stati previsti dei rialzi di cm. 7,00 rispetto alla quota del centro strada, per ridurre al minimo la velocità veicolare di attraversamento del nuovo comparto, costringendo a tenere velocità di percorrenza stradale bassa, a Km/30.

La stessa sarà completamente affiancata da un doppio **marciapiede** che consente una sicura distribuzione pedonale, opportuni adeguamenti e raccordi tra i vari livelli consentiranno una facile distribuzione e fruizione anche da parte di persone costrette a muoversi su sedia a ruote.

I parcheggi pubblici sono stati dimensionati in eccedenza rispetto al numero di parcheggi che il comparto prevedeva come da indici urbanistici e collocati tutti sulle vie interne parallela a via Gambisa, distribuendoli in modo uniforme a pettine sull’asse principale. I parcheggi pertinenziali di uso comune sono stati collocati sulle vie interne, a pettine sugli assi principali, in linea sugli assi secondari.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, dovranno essere realizzati all’interno di ogni singolo lotto, di cui una parte saranno composti da vani garage ed una parte da posti interni su area cortiliva, come da tavola n° 6 di PUA.

In corrispondenza di tutte le strade a fondo cieco del Comparto verrà predisposto uno spazio di manovra, per inversione di marcia, all’interno del perimetro della zona verde, zona lasciata a prato, ma finita con autobloccante “tipo green carrabile in pvc color verde”.

La collocazione della zona residenziale di edilizia “*convenzionata ERS*” è stata collocata a ridosso del lotto della scuola di infanzia, in quanto detto lotto è l’unico all’interno della lottizzazione che prevede una distanza da confini di proprietà dell’edificio costruito, superiore ai canonici ml. 5.00 previsti dalla distanza minima dei confini dal RUE, pertanto risulta la collocazione più idonea per l’indice di visuale libera che si verrà a creare una volta edificata la zona residenziale a destinazione convenzionata ERS, zona notoriamente vocata ad una edilizia con volumi importanti ed altezza oltre media.

La ubicazione del **verde pubblico** recepisce integralmente gli accordi di pianificazione sottoscritti, accordi che pongono a carico del Comune di Soliera il reperimento dell’intero standard, i 9.745,91 mq. di aree a verde pubblico attrezzato (87 mq./100 mq. SC) previste all’interno del comparto sul fronte nord-est del comparto, oltre al verde fuori standard di mq. 15.003,89 , comprensivo dell’area per

realizzazione rotonda, il tutto posto in fregio alla via Corte.

Il verde è volutamente realizzato sul perimetro sud-est-ovest del comparto e a cuscinetto tra i tre nuovi macrolotti e il quartiere residenziale esistente, consentendo al maggior numero possibile di lotti e di abitazioni di avere un accesso e di usufruire direttamente delle aree a verde.

Si evidenzia che la tavola n° 8 (verde pubblico) rimarrà invariata a livello di disposizione e collocamento delle essenze sia per numero sia per posizione, e detta area verrà progettata come da prescrizioni previste nel regolamento del verde del Comune di Soliera.

La tavola di progetto n° 6 (Schema Planivolumetrico) mette in evidenza come si sia tenuto conto del tessuto residenziale circostante, prevedendo la realizzazione di 25 nuovi lotti di medie dimensioni riproponendo la maglia urbana esistente, lotti che consentono la realizzazione di tipologie edilizie perfettamente simili a quelle delle zone attigue, caratterizzate da “palazzine” plurifamiliari a torre da 4 alloggi e/o villette a schiera e abbinata, escludendo la zona ad edilizia “convenzionata” che un ha un parametro da 7/14 alloggi.

5) Riferimenti Urbanistici e Dimensionali

Il comparto attuativo, rispetta gli indici di edificabilità così come sanciti dagli accordi di pianificazione e consentono di assolvere in modo autonomo al reperimento e alla realizzazione degli standard urbanistici garantendo una buona autonomia esecutiva pur mantenendo un progetto distributivo ed infrastrutturale comune.

Gli accordi di pianificazione e conseguentemente le Norme di PSC, a fronte di un indice di edificabilità territoriale per l'intero comparto di 0,20 mq./mq. e una edificabilità complessiva massima di 17.400,00 mq., con la realizzazione di una edificabilità massima di progetto di 10.875,00 mq.; prevede la seguente dotazione:

Proprietà Società Agricola Lugli S.S.: - Superficie territoriale mq. 47.242,00;
- Indice Territoriale 0,20 mq./mq.;
- Superficie complessiva max mq. 9.448,40;
- Superficie complessiva di progetto mq. 4.355,00;

Proprietà Silvestri/Imm. Metroquadro:

- Superficie territoriale mq. 29.198,00;
- Indice Territoriale 0,20 mq./mq.;

- Superficie complessiva max. mq. 5.839,60;
- Superficie complessiva di progetto mq. 2.170,00;

Area ad ERS: - Superficie territoriale mq. 6.000,19;
- Indice Territoriale 0,725 mq./mq.;
- Superficie complessiva max. mq. 4.350,00;

Proprietà Comune: - Superficie territoriale mq.9.524,23;
(area ex-Lugli – vedi asilo “Bixio” e area rotonda)

Dal calcolo della Superficie Complessiva sono esclusi edifici esistenti e Scuola d'infanzia “Nino Bixio”.

L'indice di utilizzazione fondiaria è stato riparametrizzato, portandolo l'indice massimo dello 0,50 su ogni lotto, ad un indice medio dello 0,424 ; ad esclusione dei tre lotti ad edilizia convenzionata ERS; la superficie fondiaria, in rimanenza verrà trattata con regolamento legato ai nuovi strumenti urbanistici in vigore.

6) Progetto delle urbanizzazioni

Le tavole di progetto n° 8 - 11 - 12 – 13 – 15 – PUA BT – PUA IP – PUA TLC (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) illustrano gli schemi di massima delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne al comparto e la cui esecuzione compete ai lottizzanti; Sono rappresentate le opere di urbanizzazione primarie, esterne al comparto, che sono di fatto determinate dai punti di consegna dell'Ente preposto AIMAG (Linea acqua – linea acque nere) opere che relativamente ai costi per la realizzazione sono state determinate nel computo metrico della tavola n° 22 del PUA; che prevede lo scorporo dai punti di consegna della sola linea del GAS in quanto il PUA non prevede l'utilizzo del gas metano per il comparto, in quanto l'intero comparto verrà alimentato per quanto riguarda il fabbisogno di energia per riscaldamento e acqua calda per usi igienico/sanitari esclusivamente da fonte energetica alternativa.

Pur essendo la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rimandata alla specifica domanda di Permesso di Costruire, il tracciato delle nuove reti, il dimensionamento delle stesse, la scelta dei materiali e la dotazione dei relativi manufatti sono stati progettati secondo le specifiche indicazioni degli Enti gestori dei servizi a rete oltre che del Settore Lavori Pubblici del Comune di Soliera.

Progettazione esecutiva che s'impegna fin da ora a recepire tutte le indicazioni che l'approvazione del P.U.A. in oggetto prevederà.

Per quanto riguarda la coerenza e la condizione prescrittiva riguardante la realizzazione di quota parte degli interventi di riequilibrio idraulico della rete fognaria principale della zona ovest del Capoluogo, che sarà richiamata e verificata in sede di richiesta di PdC delle opere di urbanizzazione del PUA, nella quota prevista con approvazione con Delibera di G.C. prot. 91/2011, ed evidenziata nel computo metrico estimativo tavola n° 22 e nella relazione tecnica reti acqua/fognatura nella premessa al comma pagina 6, del PUA .

Per ciò che riguarda l'illuminazione pubblica riferita ai soli percorsi interni alle zone di verde pubblico, i relativi pali verranno realizzati in diminuzione di altezza, con altezza pari e non inferiore a ml. 5,00/4,00 come evidenziato nella tavola di progetto PUA IP .

Contestualmente alla presentazione del PdC per le opere di urbanizzazione primaria verrà predisposta la richiesta di nulla osta, alla Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna e solo all'ottenimento del parere positivo si darà corso alle opere di urbanizzazione.

7) Costo di massima dell'intervento

La realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'intero comparto comporta una spesa complessiva di Euro 2.513.061,52 così suddiviso:
(comprese opere entro comparto e fuori comparto)

PUA:

1) Opere stradali	€.	1.129.241,40
2) Rete fognaria	€.	451.045,51
3) Distribuzione acqua	€.	164.600,02
4) Distribuzione energia elettrica e rete telefonica	€.	130.775,00
5) Impianto Pubblica illuminazione	€.	106.462,00
6) Sistemazione e arredo verde pubblico	€.	62.157,50

7) Segnaletica stradale	€.	15.508,60
-------------------------	----	-----------

TOTALE	€.	2.059.790,03
--------	----	--------------

PUA opere fuori comparto:

1) Opere stradali	€.	151.417,50
-------------------	----	------------

2) Rete fognaria nere	€.	52.105,80
-----------------------	----	-----------

TOTALE	€.	203.523,30
--------	----	------------

PUA riequilibrio idraulico lotto 2:

1) Rete fognaria acque meteoriche	€.	249.748,18
-----------------------------------	----	------------

TOTALE	€.	249.748,18
--------	----	------------

TOTALE	€.	2.513.061,51
---------------	-----------	---------------------

8) Elaborati tecnici

- Tav.1 - Estratto Catasto – P.R.G.
- Tav. 2 - Stato di Fatto
- Tav. 3 - Individuazione proprietà
- Tav. 4 - Documentazione fotografica
- Tav. 5 - Verifica Standard Urbanistici
- Tav. 6 - Schema Planivolumetrico
- Tav. 7 - Viabilità interna e segnaletica
- Tav. 8 - Verde pubblico
- Tav. 9 – Schema recinzioni
- Tav.11 – Planimetria generale reti di fognatura

- Tav.12 – Profili altimetrici e particolari acque meteoriche
- Tav.13 – Profili altimetrici e particolari acque nere
- Tav.14 - Planimetria generale reti di acqua
- Tav.15 – Schema impianto di irrigazione
- Tav.16 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav.17 - Valutazione Ambientale Preliminare (VAS)
- Tav.18 - Relazione Geologica – Geotecnica
- Tav.19 - Studio previsionale di clima acustico e Tav.19a integrazione
- Tav.20 Relazione tecnica
- Tav.21 - Bozza Convenzione
- Tav.22 - Computi metrici
- E.01 – Relazione Tecnica reti acqua e fognatura
- 1810-P00-PUA BT) – Planimetria energia elettrica BT
- 1810-P00-PUA IP) – Planimetria Illuminazione Pubblica
- 1810-P00-PUA TLC) – Planimetria telecomunicazioni
- 1810-P00-PUA RTD) – Relazione Tecnica Descrittiva (energia elettrica, telecomunicazioni e illuminazione pubblica)

Soliera Settembre 2023

Il Progettista
