

ELABORATI GRAFICI:



PALLADIUM s.r.l.

SEDE:
Via Arno n.38
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828
FAX 059-565828
PEC palladiumsrl@arubapec.it

PROG. E D.L. IMPIANTI:

IMP. ELETTR.:

IMP. MECCANICI:

ACUSTICA:

PROG. ARCHITETTONICO:

GROTTI ING. LORIS

PROG. E D.L. OPERE IN C.A.E METALLICHE:

PROGETTO:

VARIANTE A PUA "ANTICHE QUERCE" E
SISTEMAZIONE DEL PARCO

IL COMMITTENTE:

VECA s.r.l.

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA:

11

DATA:

GIUGNO 2019

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

LUGLIO 2022

IL COMMITTENTE

=====

IL PROGETTISTA

=====

<p style="text-align: center;">PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA “LE ANTICHE QUERCE”</p>

RELAZIONE TECNICA
VARIANTE LUGLIO 2022

1) Inquadramento urbanistico dell'area

L'area oggetto della presente Variante di Piano Urbanistico Attuativo è ubicata nella zona sud-est del Capoluogo, all'interno del nuovo quartiere residenziale-attività collettive ludico-sportive di via Loschi - via Roncaglia – via Ambrosoli.

Costituisce di fatto il completamento dell'intero comparto C2, comparto a carattere esclusivamente residenziale, che ha preso il via una quindicina di anni fa, con il primo intervento, da parte dei soggetti attuatori VECA srl e Immobiliare Solierese; intervento denominato “Le Antiche Querce”. Primo intervento oramai ultimato in tutte le sue parti, per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie “vedi cessione area, via Roncaglia, all'amministrazione Comunale” e la disposizione dei singoli lotti, ad eccezione della suddetta variante, determinata dalla esecutività, con aggiudicazione, del Bando per trasferimento di superficie utile tra comparti.

Il vigente Piano Regolatore Generale destina l'area a “Ambito per nuovi insediamenti urbani”, l'attuazione dell'intervento è individuata con la sigla C2, ed è disciplinato dall'art. 3 del Piano Operativo Comunale vigente.

Sul presente Piano Attuativo è già stato ottenuto parere favorevole del PUA presentato in data 30/10/2006 prot. O.d.G. n.71 con firma di relativa convenzione urbanistica in data 29/05/2007; oggi viene presentata una variante in corso d'opera, in forza di un accordo preliminare, in base all'art. 18 della L.R. 20/00 ed in forza del bando pubblico per trasferimento della superficie complessiva fra il comparto AR2.1 e il comparto C2.

2) Elenco proprietà e dati catastali

Il comparto in attuazione ha una superficie territoriale complessiva di mq 51.568, ed una superficie fondiaria nel 1° PUA pari a mq. 16.679,51, la variante in oggetto, determina, una superficie fondiaria in aumento al 1° PUA pari a mq. 6.490,88.

La nuova superficie fondiaria in variante è identificata al Catasto del Comune di Soliera al Foglio 42 Mappali 325 DA FRAZIONARSI, 844, 845, 846, 848, 849, 851, 852, 853 DA FRAZIONARSI, 854. (Tav.2)

Proprietaria dell'area del comparto in variante è la Società VECA s.r.l. con sede a Soliera in via Morello Mezzo, 101/105, C.F. e P.IVA 01412960369; ad eccezione dei mappali 325, 845, 851, 852, 853, di proprietà dell'Amministrazione Comunale

3) Stato di fatto

L'area oggetto d'intervento, così come evidenziato dall'allegato rilievo fotografico (Tav.1a) e dalla tavola n°1 (stato di fatto), è completamente pianeggiante, priva di essenze arboree (ad eccezione di poche alberature cresciute spontaneamente al centro dell'area del master plan ed a ridosso dell'attuale centro sportivo, a coronamento dei campi da tennis) e destinata fino a pochi anni fa, alla lavorazione agricola da parte della Coop Agricola Solierese, a seminativo semplice.

L'area è ottimamente servita da tutti i servizi di rete, di nuova realizzazione, posti sulla via Roncaglia, con la conseguenza, di una semplice ricevibilità e messa in esercizio, per l'allacciamento alle opere di urbanizzazione in variante. Occorrerà fare dei semplici allacciamenti alle reti esistenti. (vedi tavole di urbanizzazione primaria n° TLC, IP, EE, RTD, 01, 02).

Il rilievo altimetrico ha evidenziato un dislivello medio di 40 cm tra il caposaldo assunto come riferimento, il centro della strada di lottizzazione esistente, di via Roncaglia e il livello medio del piano di campagna. Si è evidenziata una pendenza media verso sud pari al due per mille.

L'allegata relazione geologica, a seguito di specifiche prove penetrometriche effettuate sull'area, mette in evidenza la necessità di realizzare fondazioni di tipo superficiale, con piano di posa compreso tra 70 e 90 cm. sotto l'attuale piano campagna e con carichi di esercizio del terreno pari a 1,2/1,5 daN/cm^q.

4) Progetto urbanistico

Il progetto urbanistico di variante dell'area d'intervento recepisce le indicazioni grafiche evidenziate dalla zonizzazione del vigente Piano Regolatore, **e le medesime**

condizioni contenute nella stipulata dell'articolo 18 della L.R. 20/00 e dei contenuti urbanistici di riferimento allegati al bando per il trasferimento della superficie complessiva fra il comparto AR2.1 "ex magazzino comunale" e comparto C2 "Le antiche Querce":

- L'edificabilità in trasferimento è stata prevista e "compattata" sul lato est di via Roncaglia, lasciando libera, sul retro, l'area da destinarsi ha parco pubblico denominato "Master Plan-Casa della Cultura";
- Il verde pubblico, che nel primo PUA era previsto con la sola cessione delle aree, senza nessuna attrezzata delle stesse. Il verde pubblico, nel PUA in variante, prevede il deposito di un progetto definitivo dell'intero Parco pubblico, nella sua totale estensione, come da tavole di zonizzazione del Piano Strutturale Comunale, riportato nel progetto d'insieme (vedi tavola n° 3) e nel progetto del "secondo stralcio" e "terzo stralcio" (vedi tavola n° 6 – 6.1 – 7 – 7.1) ; ed un intervento esecutivo, con realizzazione delle opere, su una porzione di area del Parco pubblico, denominata "primo stralcio" (vedi tavole n° 5 – 5.1 – 5.2 – 5.3). Tra le opere da realizzare vi sono due piste ciclabili:
 - *la prima sul lato sud del comparto*, la pista ciclabile, che parte dalla via Roncaglia, ed arriva alla "Casa della Cultura", consentendo di collegare la viabilità pubblica del comparto "Le antiche querce", con la recente costruzione della casa della Cultura.
 - *la seconda di collegamento fra il tratto fra via Roncaglia e via Arginetto*, la pista ciclabile, che parte dalla via Roncaglia, ed arriva alla via Arginetto, attraversando, nella parte finale, il centro sportivo.
- Le due piste ciclabili hanno caratteristiche tecniche e di finiture diverse fra loro (vedi tavole di progetto e particolari esecutivi, n° 5 - 5.1) e verranno così realizzate:
 - *Prima pista ciclabile: GIA' REALIZZATA CON DOMANDA SCIA N° 205/2019 DEL 22 GIUGNO 2019.*
 - *Seconda pista ciclabile: DA REALIZZARSI AL MOMENTO DEL RILASCIO DEL PDC DI UI IN VARIANTE, DEL PRESENTE PUA.*
- I parcheggi distribuiti "a pettine" in fregio alla rete viaria di via Roncaglia verranno modificati per poter realizzare i nuovi passi carrai dei lotti edificandi, in variante. I parcheggi che saranno persi, per far posto ai nuovi passi carrai saranno recuperati in parte, dall'eliminazione dei parcheggi extra-standard, presenti sulla via Roncaglia, in parte verranno realizzati nei parcheggi di proprietà privata dell'attuatore posti su via Loschi a ridosso del Comparto AR2.1.

Nella parte retrostante i nuovi lotti in variante, lungo l'asse nord-sud, verrà realizzata una *terza pista ciclabile*, che collegherà, la pista ciclabile esistente di via Loschi, con la prima e la seconda pista ciclabile. La realizzazione della terza pista ciclabile coinciderà per un tratto lineare con l'attuale strada bianca di proprietà dell'amministrazione Comunale, di accesso alla cabina di decompressione del gas, presente al centro del Parco Pubblico e avrà larghezza di 3,50 mt per consentire il passaggio dei mezzi di manutenzione della cabina.

La porzione di area a verde pubblico che verrà attrezzata, (vedi tavole n° 5), prevede la messa a dimora di n.170 essenze arboree e di 100 essenze arbustive, con relativo impianto di irrigazione a goccia, che verrà allacciato al pozzo di nuova realizzazione ad opera del Comune che verrà realizzato nell'area adiacente a via Loschi di proprietà dell'Amministrazione Comunale, completo di sommersa e pompa funzionanti. (Si veda "Relazione tecnica del parco urbano" e "Relazione del verde e del paesaggio" per la descrizione complessiva del parco in progetto).

La tavola di progetto n° 4 (Schema Planivolumetrico) mette in evidenza come i 6.490,88 mq. di Superficie Fondiaria, costruibile, siano distribuiti su un unico contenitore in linea, parallelo alla via Roncaglia, di cui è ipotizzata la suddivisione in 8 singoli lotti, di profondità minima di 30,00 ml.; di cui uno di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Sarà realizzato un attraversamento pedonale di larghezza 2,50 ml tra i lotti 21 e 22 che connette via Roncaglia con il parco "Le Antiche Querce", superando il dislivello altimetrico di circa 40cm tramite due rampa di pendenza <5%.

Tali lotti rispettano il nuovo limite di inedificabilità, dall'attuale cabina di decompressione del gas, limite accertato e verificato dall'Amministrazione Comunale, dopo la realizzazione delle opere di ripristino e/o ristrutturazione eseguite dagli Enti Preposti (AIMAG e SNAM). (vedi tavola n° 2)

La destinazione sarà residenziali, con possibilità di costruire edifici singoli, bifamiliari, a schiere e/o a torre.

Per la descrizione delle opere da eseguire, da parte dell'attuatore, si rimanda a quanto è stato descritto all'articolo 2 dell'accordo di pianificazione del 6 novembre 2017 (obblighi assunti dalla "proprietà"), dal punto 2.1 al punto 2.2.

5) Verifica degli standard urbanistici

Il combinato disposto dell'art. 3 del P.O.C. e dell'art.3.1.6 del R.U.E., prescrive il rispetto dei seguenti standards urbanistici, relativamente al 1° PUA:

- Superficie territoriale mq.51.568,00
- Indice di utilizzazione territoriale 0,15 mq/mq
- Superficie Utile costruibile mq 7.735,00
- Parcheggi di urbanizzazione primaria: il 13% della Sup.Complessiva pari a 1005,55 mq e a 41 p.a.
- Parcheggi pertinenziali pari ad un posto auto ogni 50 mq di Sup.Complessiva e quindi 155 p.a.
- Verde pubblico prestabilito da patti di convenzione, verde non attrezzato, in quanto richiesta quota superiore agli standards urbanistici.

Il combinato disposto dell'art.18 dell'accordo di pianificazione L.R. 20/00 e dal bando per trasferimento della superficie complessiva, prescrive il rispetto dei seguenti standards urbanistici, relativamente alla variante del 1° PUA:

- Superficie territoriale mq.51.568,00
- Indice di utilizzazione territoriale, 0,2095 mq/mq, corrispondente alla traslazione di una superficie complessiva di mq. 3.060,00, oltre a quella esistente di mq.7735,00, per una superficie complessiva di mq. 10.795,00.
- **Superficie Complessiva costruibile in variante mq 3.060,00**
- Parcheggi di urbanizzazione primaria: il 13% della Sup.Complessiva pari a 397,80 mq. e a 16 p.a., uniti al 1° PUA con n° 41 p.a. per un totale pari a 57 p.a..
- Parcheggi pertinenziali pari ad un posto auto ogni 50 mq di Sup. Complessiva e quindi 62 p.a., uniti al 1° PUA con n° 155 p.a. per un totale pari a 217 p.a..
- Verde pubblico prestabilito da patti di accordo di pianificazione, articolo 18 Legge n° 20/2000 del 6 novembre 2017: porzione di verde attrezzato, vedi tavole di progetto n° 5.
- Superficie permeabile SP = 60% della ST del comparto C2.1 di 51.568,00 mq: comprende l'area verde del comparto C2 pari a 19.190,00; la SP dei lotti = 39% pari a 9.036,45 mq; la superficie dei parcheggi pubblici pari a 1550,00 mq (si considerano i parcheggi in autobloccanti grigliati calcolato al 100% poiché sono stati realizzati senza massetto per poter garantire completa permeabilità); la quota di verde delle aiuole stradali pari a 1.241,25.

La tavola di progetto n°4 (Verifica standard) dimostra come gli standard previsti siano tutti perfettamente rispettati.

In merito alla superficie di verde pubblico standard si individuano in un area di verde complessiva di 16.515 mq, le aree da cedere per verde pubblico del comportato C2.1 (comprensivo dell'ampliamento in variante) di 9.391,65 mq, per verde pubblico del comportato AR2.1 di 1.500,00 mq e del verde extra standard di 5.623,35 mq.

6) Progetto delle urbanizzazioni

Le tavole di progetto n° 01, 02, TLC, IP, EE, illustrano gli schemi dimostrativi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al comparto la cui esecuzione compete all'attuatore.

La progettazione schematica 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 l'ubicazione dei relativi manufatti, i quali, sono stati progettati secondo le specifiche indicazioni degli Enti gestori dei servizi stessi.

Progettazione esecutiva che s'impegna fin da ora a recepire tutte le indicazioni che l'approvazione della variante al Piano Attuativo prevederà.

7) Costo di massima dell'intervento

La realizzazione delle opere di urbanizzazione della variante in ampliamento "Le Antiche Querce" comporta una spesa complessiva di € 247.299,94 così sintetizzabile:

1) Opere stradali	€	91.690,62
2) Rete fognaria, acqua e gas	€	128.751,62
3) Distribuzione energia elettrica	€	11.502,74
4) Distribuzione rete telefonica	€	14.354,96
5) Impianto Pubblica illuminazione	€	1.000,00
6) Sistemazione e arredo verde pubblico	€	----
7) Segnaletica stradale	€	----

8) Elaborati tecnici

Costituiscono il presente Piano Attuativo i seguenti elaborati Tecnici:

- Tav.1 – Stato di fatto e individuazione comparti (rilievo fotografico e altimetrico);
- Tav. 1a - Documentazione fotografica;
- Tav. 2 – Individuazione proprietà e sottoservizi esistenti;
- Tav. 3 – Planimetria di progetto definitivo;
- Tav. 4 – Verifica standard urbanistici e Schema planivolumetrico;
- Tav. 4.1 – Opere a modifica della viabilità pubblica di via Roncaglia
- Tav. 5 – Primo stralcio planimetria progetto esecutivo - Opere in progetto come da accordo art.18 L.R. 20/00;
- Tav. 5.1 – Primo stralcio particolari esecutivi percorsi - Opere in progetto come da accordo art.18 L.R. 20/00;
- Tav. 5.2 – Primo stralcio progetto del verde e impianto d'irrigazione definitivo
- Tav. 5.3 – Primo stralcio progetto del verde esecutivo
- Tav. 5.4 – Primo stralcio progetto impianto d'irrigazione esecutivo
- Tav 6 – Secondo stralcio planimetria progetto esecutivo
- Tav 6.1 – Secondo stralcio particolari progetto esecutivo
- Tav 6.2 – Secondo stralcio progetto del verde e impianto d'irrigazione definitivo
- Tav 6.3 – Secondo stralcio progetto del verde esecutivo
- Tav 6.4 – Secondo stralcio progetto impianto d'irrigazione esecutivo
- Tav 7 – Terzo stralcio planimetria progetto esecutivo
- Tav 7.1 – Terzo stralcio progetto del verde e impianto d'irrigazione definitivo
- Tav 7.2 – Terzo stralcio progetto del verde esecutivo
- Tav 7.3 – Terzo stralcio progetto impianto d'irrigazione esecutivo
- Tav 8 - Segnaletica
- Tav. 9 – Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 10 – Convenzione;
- Tav. 11 – Relazione tecnica;
- Tav. 12 – Computo Metrico;
- Tav. 13 – Capitolato d'appalto
- Tav. 14 – Quadro economico
- Tav. PUA-TLC – Telecom;
- Tav. PUA-EE – Enel;
- Tav. IP1 – Illuminazione Pubblica lottiz. - primo stralcio;

- Tav. IP2 – Illuminazione Pubblica secondo stralcio;
- Tav. IP3 – Illuminazione Pubblica terzo stralcio;
- Tav. RTD - Relazione tecnica descrittiva lottiz. - primo stralcio;
- Tav. RTDIP23 - Relazione tecnica descrittiva secondo e terzo stralcio;
- Tav. 01 – Planimetria generale reti di fognatura;
- Tav. 02 – Planimetria generale reti acqua e gas;
- Tav. E01 – Relazione tecnica illustrativa progetto reti gas/acqua/fognature
- Tav. E02 – Piano gestione rischio alluvioni PGRA
- Relazione tecnica del parco urbano
- Relazione del verde e del paesaggio
- Rapporto ambientale preliminare (verifica di assoggettabilità a VAS)
- Redazione di studio idraulico;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Relazione geologica-geotecnica.

Soliera, lì Luglio 2022

Il Tecnico Incaricato
