

ELABORATI GRAFICI:



# PALLADIUM s.r.l.

**SEDE:**

Via Arno n.38  
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828

FAX 059-565828

PEC palladiumsrl@arubapec.it

PROGETTO URBANISTICO:



**ARCHITECTURE & DESIGN**  
ARCH. SARA COLUCCIello

PROGETTO:

PUA "MAGAZZINO COMUNALE" AMBITO AR2.1

IL COMMITTENTE:

VECA s.r.l.

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA:

**A**

DATA:

APRILE 2021

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

SETTEMBRE 2023

IL COMMITTENTE

**VECA** s.r.l.

IL PROGETTISTA

\_\_\_\_\_

<p style="text-align: center;"><b>PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA “EX-MAGAZZINO COMUNALE”</b></p>
---

RELAZIONE TECNICA

**1) Inquadramento urbanistico dell'area**

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è ubicata a sud della zona residenziale del Capoluogo, a fianco del nuovo quartiere residenziale di via Roncaglia e prospiciente il centro sportivo “Bocciodromo”.

Il vigente Piano Regolatore Generale destina l'area a “Ambiti di riqualificazione AR2”, l'attuazione dell'intervento è individuata con la sigla AR2.1, ed è disciplinato dall'art. 4.2.1 del Piano Operativo Comunale vigente.(Tav.2)

**2) Elenco proprietà e dati catastali**

Il comparto in attuazione ha una superficie territoriale complessiva di mq 9.132,00 ed è identificata al Catasto del Comune di Soliera al Foglio 42 Mappali 107 – 736 – 737. (Tav.1)

Proprietaria dell'intero comparto è la Società VECA s.r.l. con sede a Soliera in via Morello Mezzo 101-105, C.F. 01412960369.

**3) Stato di fatto**

L'area oggetto di intervento, così come evidenziato dall'allegato rilievo fotografico (Tav.4) e dalla tavola n°1 (Stato legittimato), è completamente pianeggiante, e presenta un capannone utilizzato come magazzino dal Comune di Soliera, la cui area cortiliva è in parte pavimentata in asfalto e una piccola parte lasciata a verde.

L'area è ottimamente servita da tutti i servizi a rete e quindi di facile urbanizzazione.

Il rilievo altimetrico ha evidenziato un dislivello medio di +9 cm. tra il caposaldo assunto come riferimento (Colmo stradale di via Loschi) e l'area cortiliva del lotto dell'intervento.

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 100 cm sotto l'attuale piano campagna e con carichi di esercizio del terreno compresi tra 1.0 daN/cmq e 1,5 daN/cmq, da verificare nel corso della progettazione esecutiva.

#### **4) Progetto urbanistico**

Il progetto urbanistico dell'area d'intervento recepisce le indicazioni grafiche evidenziate dalla zonizzazione del vigente Piano Regolatore, e le medesime condizioni contenute nella convenzione stipulata e firmata in data 16/12/2015:

- Il comparto possiede superficie complessiva pari a mq. 6.440,00. Il progetto prevede l'utilizzo di una parte dell'edificabilità prevista, distribuita nel lotto nella misura di mq 5.000,00 di superficie complessiva a destinazione residenziale divisa su quattro macro lotti. All'interno del comparto si realizzano inoltre aree destinate a parcheggi pertinenziali e alla viabilità interna. Il confine dei lotti (2/3/4) coincide con la mezzeria della strada privata.
- Il verde pubblico di standard viene completamente reperito nel comparto C2.1 (come rappresentato sulla tavola n. 2);
- I parcheggi sono tutti distribuiti "a pettine".  
I parcheggi pubblici verranno realizzati in ampliamento a quelli esistenti, in fregio alla rete viaria esistente di via Loschi. I parcheggi pertinenziali, invece, verranno realizzati all'interno del lotto sulle due strade interne private e all'interno dei singoli lotti in forma di autorimessa e di posti interni all'area cortiliva;
- L'area permeabile attuale è di mq. 2.374,94, l'area permeabile in progetto sarà di mq. 2.633,35, ciò comporta un miglioramento della superficie permeabile portandola ad un indice del 29%.

La tavola di progetto n°2 (Standard Urbanistici e Schema Planivolumetrico) mette in evidenza come i 6.440,00 mq di Superficie Complessiva, vengono utilizzati in parte per la nuova zona residenziale in progetto (Mq. 5.000,00). La superficie realizzata sarà distribuita su quattro macro lotti con una destinazione residenziale (a1, a2).

Gli standard sono stati calcolati e verificati sulla superficie SC in progetto.

E' garantita inoltre una buona viabilità interna con un'omogenea distribuzione dei

parcheggi pertinenziali e una zona esterna di parcheggi pubblici.

Le dotazioni per alloggiamenti utenze U1 (contatori Enel, Telecom e acqua) sono all'esterno del comparto in corrispondenza dei passi carrai.

## **5) Verifica degli standard urbanistici**

Il combinato disposto dell'art.4 del P.O.C. e dell'art. 4.2.1 del R.U.E., prescrive il rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale 0,70 mq./mq.;
- Superficie Complessiva costruibile mq 6.440,00, SC in progetto mq. 5.000;
- Parcheggi di urbanizzazione primaria: 13 mq/100 mq SC pari a 26 posti auto;
- Parcheggi pertinenziali pari ad un posto auto ogni 50 mq di SC, pari a 100 , di cui:
  - n. 25 p.a. di uso comune su strade private interne (pari a  $\frac{1}{4}$  p.pertinenziali);
  - n. 75 p.a. di uso privato ricavati in n. 54 all'interno delle singole unità immobiliari in forma di autorimessa e posto auto interno ad area cortiliva lotti e i restanti 21 dislocati nelle due strade private interne;
- Verde pubblico pari a 87 mq ogni 100 mq di S.C. , pari a 4.350,00 mq., tutti a carico del comparto C2.1.
- Superficie permeabile 20% della Sup. Territoriale , pari a mq 1.826,40, in progetto mq. 2.633,35 comprensiva di aiuole, parcheggi in autobloccante permeabile e aree cortilive private (che dovranno rispettare il 20% della SF).

La tavola di progetto n°2 ( Verifica standard ) dimostra come gli standard previsti siano tutti perfettamente rispettati.

## **6) Progetto delle urbanizzazioni**

Le tavole di progetto n° 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1697-P00-PUA, 01, 02, 03, 04 illustrano gli schemi esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al comparto la cui esecuzione compete all'attuatore.

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 ubicazione dei relativi manufatti sono stati progettati secondo le specifiche indicazioni degli Enti gestori dei servizi stessi.

Progettazione esecutiva che si impegna fin da ora a recepire tutte le indicazioni che l'approvazione del Piano Attuativo prevederà.

## **7) Costo di massima dell'intervento**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto comporta una spesa complessiva di € 432.036,28 così sintetizzabile:

1) Opere stradali parcheggi pubblici	€ 206.138,87
2) Rete fognaria e acqua	€ 87.711,29
3) Distribuzione energia elettrica	€ 63.795,09
4) Distribuzione telecomunicazioni	€ 29.552,62
5) Impianto Pubblica illuminazione	€ 40.525,82
6) Sistemazione e arredo verde stradale	€ 3.486,93
7) Segnaletica stradale	€ 825,66

## **8) Elaborati tecnici**

Costituiscono il presente Piano Attuativo i seguenti elaborati Tecnici:

- Tav. 0 – Individuazione comparto;
- Tav. 1 – Stato di fatto, rilievo altimetrico e reti esistenti;
- Tav. 2 – Verifica standard urbanistici e Schema planivolumetrico;
- Tav. 3 – Sezione stradale e particolare recinzione;
- Tav. 4 – Segnaletica stradale;
- Tav. 5 - Documentazione fotografica;
- Tav. 6 – Verde Pubblico;
- Tav. A – Relazione tecnica;
- Tav. B – Norme Tecniche di Attuazione;

- Tav. C – Convenzione;
- Tav. D – Computo metrico;
- Tav. E – VAS aggiornata;
- Tav. F – Relazione geologica;
- Tav.01 – Planimetria rete acque meteoriche e nere;
- Tav.02 – Profili acque meteoriche;
- Tav.03 – Profili acque nere;
- Tav.04 – Planimetria acqua;
- E01 – Relazione tecnica reti acqua-fognature;
- E02 – Piano di gestione rischio alluvioni;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- 1697-P00-PUA – Planimetria reti enel-telecom-illuminazione pubblica;
- 1697-P00-RTD – Relazione tecnica descrittiva reti enel-telecom-illuminazione pubblica.
- 1697-P00-CABENEL – Dichiarazione sulla funzionalità della cabina elettrica

Soliera, li 08/09/2023

Il Tecnico Incaricato

---