

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

PROPRIETA': LUGLI IVO – 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 Lugli Ivo, 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 con la sigla C2-10, così come approvato con delibera di C.C.n° 123 del 23/12/2013

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 Lugli	Foglio 26 mappale	96 di mq.	4.000,00
	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
			<u>per complessivi 47.508,00 mq.</u>

Proprietà Silvestri/Imm. Metroquadro Foglio 26 mappale 55 di mq. 68,00
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
mappale 478 di mq. 9.320,00
per complessivi 10.198,00 mq

Il comparto ha quindi una superficie territoriale reale complessiva di **87.000,00 mq.**
Una superficie territoriale nominale di mq. 86.904,00 ed una 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 corpi fabbrica separati e disgiunti che identificavano la vecchia tipologia delle due unità aziendali.

Corpo fabbrica posto a Sud – proprietà lugli:

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 e tutti e tre i capannoni verranno demoliti con l'inizio delle opere di urbanizzazione primaria che saranno richieste con regolare PdC; mentre la casa verrà mantenuta nello stato di fatto legittimato con un suo terreno di pertinenza di circa mq. 4000,00, verrà mantenuta la sola edificabilità residua di mq. 200,00 dall'abbattimento dei tre capannoni per uso garage e ricovero mezzi agricoli, in quanto il fabbricato principale ad uso abitativo è praticamente privo di detti locali ad uso servizio dell'abitazione.

Corpo fabbrica 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 adibiti, due a casa colonica, uno a fienile e ricovero attrezzi agricoli.

Tutti e tre i fabbricati saranno oggetto di recupero edilizio ad intervento diretto, le ristrutturazioni saranno richieste con regolare PdC; per il fabbricato posto oggi sul confine stradale di via Gambisa, vista la particolare collocazione che di fatto lo vede come corpo interno all'allargamento della nuova sede stradale di via Gambisa è previsto già un ambito di PSC la demolizione dell'edificio con la costruzione ex-novo come da tavola n° 5 di PUA.

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, ha evidenziato un dislivello medio di -40 cm. tra il caposaldo assunto come riferimento, coincidente con il centro strada di via Gambisa, all'incrocio di via Pascoli e un dislivello del piano terra di calapestio della scuola di infanzia "Nino Bixio" di +51 cm., si è inoltre evidenziata una pendenza media, al ribasso, verso nord sulla via Gambisa pari all'18 per cento, una pendenza media, all'innalzamento verso sud sulla via Gambisa con proseguimento su via Corte pari all'8 per cento; pur verificandosi che l'incrocio semaforico di via I° Maggio-via Corte rimane a -18 cm. dal caposaldo. Pertanto La quota di progetto dell'intera area del PUA assumerà come quota finale di progetto sulla mezzaria delle nuove vie edificande un valore medio di +20 cm. dal caposaldo adeguandosi all'andamento altimetrico della strada di riferimento di via Gambisa.

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.

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 divia Gambisa, ciò consente, per chi proviene da sud ovest, di attraversare il Capoluogo senza passare attraverso le aree residenziali già esistenti.

Su questo nuovo **asse viario**, così come indicato dallo stesso PSC, si affaccia direttamente tutta la nuova edificabilità volutamente concentrata ed organizzata in due macrolotti, divisi dalla zona destinazione alla scuola di infanzia “Nino Bixio” e alla zona residenziale di edilizia “*convenzionata*”.

Sulla nuova strada sono inoltre distribuiti tutti i **parcheggi** pubblici di standard adottando la soluzione a “pettine e/o in linea” posto in modo tale da risultare sfalsati fra loro, costringendo a tenere velocità di percorrenza stradale basse a Km/30 e consentendo così di servire direttamente tutti i lotti previsti.

Per ridurre al minimo la velocità veicolare di attraversamento del nuovo comparto, sulla nuova strada saranno realizzati una serie di “disassamenti” dell’asse stradale.

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.

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, gli 15.138,00 mq. di aree a verde pubblico attrezzato, sono infatti previsti per 13.837,00 mq. all’interno del comparto sul fronte nord-est del comparto, i restanti 1.303,00 mq. sono previsti e distribuiti come servizi pubblici, più precisamente parcheggi di pertinenza dell’area riservata alla scuola di infanzia “Nino Bixio”; oltre al verde fuori standard di mq. 15.000,00 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.

La tavola di progetto n° 6 (Schema Planivolumetrico) mette in evidenza come si sia tenuto conto del tessuto residenziale circostante, prevedendo la realizzazione di 36 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 4-6 alloggi e/o villette a schiera e abbinata, escludendo la zona ad edilizia “*convenzionata*” che ha un parametro da 8-14 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 14.700,00 mq. prevede la seguente dotazione:

Proprietà Lugli: - Superficie territoriale mq. 47.561,00;
- Indice Territoriale 0,20 mq./mq.;
- Superficie complessiva max. mq. 9.512,00;

Proprietà Silvestri/Imm. Metroquadro:
- Superficie territoriale mq. 29.229,00;
- Indice Territoriale 0,20 mq./mq.;
- Superficie complessiva max. mq. 5.846,00;

Proprietà Comune: - Superficie territoriale mq. 10.210,00;
(area ex-Lugli) - Indice Territoriale 0,20 mq./mq.;
- Superficie complessiva max. mq. 2.042,00;

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

Sulla base della superficie utile massima edificabile di mq. 17.400,00; per ogni singolo proprietario è possibile stabilire le percentuali di incidenza delle singole proprietà sull'attuazione dell'intero comparto:

Proprietà Lugli: mq. 9.512,00 di S.C. pari al 55,00% ;

Proprietà Silvestri/Imm. Metroquadro: mq. 5.846,00 di S.C. pari al 33,00%;

Proprietà Comune: mq. 2.042,00 di S.C. pari al 12,00%;
(proprietà ex Lugli)

6) Progetto delle urbanizzazioni

Le tavole di progetto n° 8 – 10 - 11 - 12 – 13 – 15 – EL1 – EL2 – EL3 (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 Gas – linea acque nere) che necessiteranno di un approfondimento, relativamente ai costi per la realizzazione delle opere, che dovrà essere verificata con l'Amministrazione Comunale, per valutare le percentuali dei costi da assoggettare al PUA in oggetto.

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

7) Costo di massima dell'intervento

La realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'intero comparto comporta una spesa complessiva di Euro _____ così suddiviso:

PUA: Euro _____ sintetizzabile:

1) Opere stradali	€.	_____
2) Rete fognaria	€.	_____
3) Distribuzione acqua-gas	€.	_____
4) Distribuzione energia elettrica	€.	_____
5) Distribuzione rete telefonica	€.	_____
6) Impianto Pubblica illuminazione	€.	_____
7) Sistemazione e arredo verde pubblico	€.	_____
8) Segnaletica stradale	€.	_____

8) Elaborati tecnici

Costituiscono il presente Piano Urbanistico Attuativo i seguenti elaborati Tecnici:

- 1) Estratto Catasto – P.R.G.
- 2) Rilievo Stato di Fatto e fotografico
- 3) Individuazione proprietà
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Verifica Standard Urbanistici
- 6) Schema Planivolumetrico
- 7) Viabilità interna e segnaletica stradale
- 8) Verde ed Illuminazione Pubblica
- 9) Recenzione dei lotti
- 10) Progetto I.P.
- 11) Schema Fognature
- 12) Schema fognature
- 13) Schema Acqua e Gas
- 14) Relazione fogna-acqua-gas
- 15) Schema irrigazione
- 16) Norme Tecniche
- 17) VAS
- 18) Relazione Geologica - Geotecnica
- 19) Valutazione Impatto Acustico
- 20) Relazione tecnica PUA
- 21) Bozza Convenzione
- 22) Computi Metrici
- EL1) Distribuzione rete Enel
- EL2) Rete Telecom
- EL3) Linee reti Enel e Telecom in demolizione

9) Tempi e modalità di attuazione

Pur permanendo un quadro di incertezza notevole per quanto riguarda il mercato immobiliare, è intenzione delle Proprietà dar corso all'attuazione del comparto a partire dal prossimo autunno e completare le urbanizzazioni entro i successivi 7 anni.

Pur dovendosi raggiungere e perfezionare un accordo tra le tre proprietà costituenti il comparto in relazione alla realizzazione solidale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con particolare riferimento ai servizi a rete non frazionabili e da realizzarsi in un unico intervento, sarà sottoscritta una unica Convenzioni lasciando alle proprietà l'obbligo in solidale, di scelta, per quanto riguarda i tempi realizzativi

del Comparto.

Soliera Marzo 2015

Il Progettista