



Colucciello geom. Maurizio "designer"

STUDIO TECNICO

Via Arno n.38
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828

FAX 059-565828

MAIL: maurizio.colucciello@tin.it

PROGETTO ARCHITETTONICO:

BONORA ARCH. GIOVANNI

PROGETTO:PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO "IMAR"IL COMMITTENTE: VECA s.r.l.IL DIRETTORE DEI LAVORI:LA PROPRIETA': CREDEMLEASING s.p.a.ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA:

19

DATA:

FEBBRAIO 2015

SCALA:AGGIORNAMENTO:IL COMMITTENTE

_____LA PROPRIETA'

_____IL PROGETTISTA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA VIA MORELLO di MEZZO

PROPRIETA': VECA SRL

RELAZIONE TECNICA

1) Inquadramento urbanistico dell'area

Il comparto industriale oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è ubicato ad est del Capoluogo e si prolunga sulla via Morello di Mezzo per una larghezza di 90 metri circa dal limite della curva di via Morello di Mezzo.

Il vigente Piano Strutturale Comunale destina l'area a "Comparto per nuovi insediamenti urbani" e ne disciplina l'attuazione e i patti contenuti nella variante 2013 – II° al PSC e al RUE, con D.C.C. N° 4 e N° 43 del 8 aprile 2014, prevedendo i seguenti parametri urbanistici:

- I.T. max 0,40 mq/mq;
- Usi ammessi: b2.5- b2.6 –b3.2 - c1- c2- f1 - f2.2- f2.4- f5.
- Parcheggi Pubblici 5% della S.T.
- Verde Pubblico 10% della S.T.

Il comparto è "entrato" nel PSC vigente, come area edificabile, in forza della variante urbanistica sopraccitata.

Il comparto è inserito nel POC 2014 con la sigla D 3.1. - 12, così come approvato con delibera di C.C.n° 98 / 28/10/2014.

2) Elenco proprietà e dati catastali

Il comparto è la somma di una unica proprietà che di fatto ne identifica l'intero comparto, proprietà così catastalmente identificate:

Proprietà Veca srl Foglio 48 mappale 189 di mq 2105
mappale 234 di mq 308
mappale 235 di mq 7584
mappale 236 di mq 782
mappale 238 di mq 437
mappale 239 di mq 1
mappale 240 di mq 9
mappale 242 di mq 11
mappale 247 di mq 65
mappale 249 di mq 101
mappale 250 di mq 1407
mappale 253 di mq 11

per complessivi 12821 mq..

Il comparto ha quindi una superficie territoriale complessiva di **12.821,00 mq** ed una superficie utile edificabile complessiva di **5.128,00 mq**

3) Stato di fatto

L'area oggetto di intervento, così come evidenziato dall'allegato rilievo fotografico dalla tavola del PUA n° 3 (rilievo fotografico) ed in particolare dalla tavola del PUA n° 4 (stato di fatto), è completamente pianeggiante priva di piantumazioni (ad esclusione di una pianta di quercia posta sul fronte ovest prospiciente la via Morello di Mezzo, area sempre coltivata negli ultimi anni a seminativo; con al suo interno due fabbricati, esistenti, ad uso ricovero attrezzi agricoli.

E' compresa all'interno del rettangolo delimitato sul lato sud di via Morello, sul lato nord, un canale di scolo a cielo aperto che si collega al canale Arginetto, canale di collegamento per le acque bianche del ex fondo agricolo.

Sul lato est, prospiciente, la via Morello, sono presenti due passi carrai di accesso rispettivamente al fondo agricolo ed ai due ricoveri attrezzi agricoli esistenti.

Il rilievo altimetrico ha evidenziato un dislivello medio di -100 cm. tra il caposaldo assunto come riferimento, "pavimento del primo capannone agricolo a ridosso della via Morello di Mezzo" e il livello medio del piano di campagna, si è inoltre evidenziata un dislivello medio di -18 cm. tra il caposaldo, e il centro strada e una pendenza media, sulla via Morello di mezzo, verso sud, pari 2 per cento.

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 100 - 150 cm. sotto l'attuale piano campagna e con carichi di esercizio del terreno compresi tra 0,80-0,90 Kg/cmq.; inoltre durante i saggi di prova del terreno oggetto di intervento di edificazione, come prescritto all'art. 4 del POC variante 2013 II° - relazione norme di attuazione VALSAT - è stato verificato e controllato, tramite scavi di prova in visione e in tutela dell'impianto storico della centuriazione, " vedi relazione allegata della Sovrintendenza ai beni Archeologici".

4) Progetto urbanistico

Il progetto urbanistico del comparto recepisce integralmente tutte le indicazioni grafiche contenute nel POC-RUE vigente e le prescrizioni.

Il progetto è fortemente caratterizzato e allo stesso tempo condizionato dal nuovo ed unico progetto che prevede la nuova costruzione di un unico opificio industriale, con il recupero di uno dei due edifici esistenti, individuato nella tavola 2 del PUA con la

lettera “A”, mentre l'altro edificio esistente ed individuato con la lettera “B”, insieme alla tettoia aperta, verrà demolito. Inoltre si prevede un cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente, da ricovero attrezzi agricoli ad alloggio per custode e uffici, **c.1** .

Sull'asse viario esistente di via Morello di Mezzo si sviluppa tutto il traffico veicolare del nuovo insediamento industriale, pertanto, vista la particolare collocazione del PUA, rispetto a detto asse viario, che vede l'intervento posto in prossimità della curva della via Morello di Mezzo, si è deciso di non modificare e/o richiedere l'apertura di nuovi passi carrai; ma di mantenere gli esistenti, potenziandoli, vista la diversa destinazione d'uso.

Su uno dei due passi esistenti posti sulla strada è stato inoltre distribuito l'accesso ai **parcheggi** pubblici di standard, adottando la soluzione a “pettine” con relativa distribuzione di piantumazione a verde, ad ombreggiamento del parcheggio pubblico.

Per ridurre al minimo il rischio veicolare del secondo passo carraio ad uso esclusivo del nuovo insediamento industriale, vista la presenza sull'angolo sud del passo carraio di una pianta di “Quercia”, verrà previsto il raddoppio del passo carraio proposto nella tavola 5 del PUA, occupando una parte dell'area di proprietà “all'Az.Agr. Vaccari” *vedi progetto per la costruzione di un ricovero attrezzi agricoli Az.Agr. Vaccari*.

Il progetto di mitigazione del nuovo insediamento riportato nella tavola 5 del PUA, prevede la messa a dimora di una siepe verde, non solo sul lato nord come richiesto nella variante di PSC con D.C.C. N° 4 e N° 43 del 8 Aprile 2014, ma anche sul lato sud del comparto. E' stata optata la scelta della siepe sempreverde, anziché un filare alberato, per le seguenti motivazioni:

- a) La siepe sempreverde che sarà portata sino al suo accrescimento di ml.3,00 garantisce tutto il periodo dell'anno una copertura totale ed omogenea dell'intervento edificatorio.
- b) Il costo di mantenimento di una siepe è notevolmente inferiore, rispetto al costo di manutenzione di un'alberatura a filarie, sia dal punto di vista economico, sia dal punto di vista della tempistica degli interventi. Visto che l'intervento è di carattere industriale, l'imprenditore deve disporre le proprie energie e il proprio tempo al servizio della produzione aziendale e non al servizio del solo decoro urbano.
- c) L'alberatura a filare deve prevedere la messa a dimora di piante di alto fusto, che necessitano, per esigenze di distanze dal confine, come prescritto da codice civile, uno spazio all'interno dell'area cortiliva di una dimensione di almeno 3,00 ml. dal confine, su entrambi i fronti che nessun intervento a carattere industriale può prevedere e può permettersi di sacrificare, a discapito della viabilità.

L'ubicazione del **verde pubblico** è stata collocata a ridosso della zona perimetrale dei

parcheggi pubblici ed è fruibile dalla stessa. La previsione degli standard di area a verde pubblico attrezzato non è possibile realizzarla per intero, pertanto viene richiesta la monetizzazione della residua parte che non verrà realizzata dall'attuatore del comparto. Infatti lo standard prevede un verde pubblico per 1.282,00 mq. all'interno del comparto e il progetto ne prevede al realizzazione per 184,00 mq. pertanto i restanti 1.098,00 mq. se ne richiede la monetizzazione, vedi tavola 4 del PUA.

La tavola di progetto n° 5 (Schema Planivolumetrico) mette in evidenza come si sia tenuto conto del tessuto urbano circostante, prevedendo la realizzazione di un solo nuovo lotto, di medie dimensioni, riproponendo la maglia urbana industriale, lotto che consente la realizzazione di una tipologia edilizia perfettamente simili a quelle delle zone artigianali attigue, caratterizzate da “capannoni” monopiani.

5) Riferimenti Urbanistici e Dimensionali

Il PUA, rispetta gli indici di edificabilità così come sanciti dal P.S.C. Utilizzando solo in parte l'edificabilità totale ammessa, lasciando la restante parte a futuri ampliamenti, oggi non definibili. Ma comunque ad operare con accordi di pianificazione realizzando le opere di urbanizzazione e gli standard impostati sull'edificazione massima degli stessi, consentendo di assolvere in modo autonomo al reperimento e alla realizzazione degli standard massimi urbanistici garantendo una buona autonomia esecutiva pur mantenendo un progetto distributivo ed infrastrutturale unico.

Gli accordi di pianificazione e conseguentemente le Norme di PSC, a fronte di un indice di edificabilità territoriale per l'intero comparto di 0,40 mq./mq. e una edificabilità complessiva massima di 5.128,00 mq, prevedono la seguente dotazione:

Proprietà Veca srl: - Superficie territoriale mq. 12.821,00;
- Indice Territoriale 0,40 mq./mq. ;
- Superficie Complessiva max mq. 5.128,00;

Sulla base della superficie complessiva massima edificabile è possibile stabilire le dotazioni di parcheggio e verde pubblico, dell'intero comparto:

Proprietà Veca srl: Parcheggi pubblici = $5\% \times S.T. = \text{mq. } 641,05/25\text{mq.} = 26 \text{ p.a.}$
Verde Pubblico = $10\% \times S.T. = \text{mq. } 1.281,00$

6) Progetto delle urbanizzazioni

Le tavole di progetto n° 6-7-8-9-10-11 (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 al lottizzante.

Si vuole evidenziare che il progetto per le fognature acque bianche, acque nere e linea gas e acqua, non sono evidenziate nel tavole di PUA, in quanto sono state considerate semplici allacciamenti alle relative adduttrici principali, linee che verranno progettate ed evidenziate nella tavola di progetto “PdC” del nuovo opificio industriale “sede ditta IMAR”.

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 dell’intero comparto comporta una spesa complessiva di Euro **121.455,03** così suddiviso:

1) Opere stradali per P1 – Enel - sistem. Verde – rete telef.	Euro	83.672,50
2) Fogna bianca P1 – acqua - gas	Euro	25.239,33
3) Impianto Pubblica illuminazione	Euro	12.543,20

8) Elaborati tecnici

Costituiscono il presente Piano Particolareggiato i seguenti elaborati Tecnici:

- 1) Estratto Catasto – P.R.G.
- 2) Rilievo Stato di Fatto
- 3) Rilievo Fotografico
- 4) Verifica Standard Urbanistici

- 5) Schema Planivolumetrico
- 6) Profili e Sezioni
- 7) Telecom
- 8) Illuminazione Pubblica
- 9) Enel
- 10) Reti fognature “allacciamenti”
- 11) Schema Acqua e Gas
- 12) Profili longitudinali
- 13) particolare fognatura
- 14) Norme tecniche di attuazione
- 15) Convenzione
- 16) valutazione previsionale di impatto acustico
- 17) Relazione Geologica - Geotecnica
- 18) Computi metrici
- 19) Relazione tecnica illustrativa
- 20) Verifica della sup. permeabile con eventuale ampliamento
- 21) Segnaletica stradale
- 22) Relazione tecnica reti distribuzione
- 23) VAS
- 24) Planimetria delle reti di drenaggio acque meteoriche
- 25) Profili longitudinali e sezioni tipo reti acque meteoriche

8 bis) Futuro ampliamento

Per un eventuale futuro ampliamento vedi tavola 20 con disposizione per nuovo ampliamento.

9) Tempi e modalità di attuazione

E' intenzione delle Proprietà dar corso all'attuazione del comparto a partire dall'inizio dell'anno 2015 e completare le urbanizzazioni entro i successivi 6 mesi.

Soliera Febbraio 2015

Il Tecnico Incaricato