

<p style="text-align: center;">PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA “AIR-TOP ITALIA”</p>
--

RELAZIONE TECNICA

1) Inquadramento urbanistico dell'area

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è ubicata nella zona sud-est del Capoluogo, all'interno del nuovo quartiere produttivo di via Boito.

Costituisce di fatto lo stralcio di completamento dell'intero comparto che ha preso il via una ventina di anni fa con il primo intervento della ditta 2B-Box Docce..

Il vigente Piano Regolatore Generale destina l'area a “Zona di nuova urbanizzazione per attività produttive”, l'attuazione dell'intervento è individuata con la sigla D3.1-2, ed è disciplinato dall'art. 4 del Piano Operativo Comunale vigente.(Tav.2)

Sul presente Piano Attuativo è già stato ottenuto parere favorevole del pua presentato in data 11/06/2005 prot. N.10350 con firma di relativa convenzione urbanistica in data 16/12/2005. *Per motivazioni derivate dal periodo storico-produttivo-commerciale, dalla firma della convenzione, non è stato plausibile, indispensabile ed economicamente fattibile, dare corso alle opere di urbanizzazione relative al comparto in oggetto; inoltre nell'anno 2012 si è verificato l'evento sismico del 20 – 29 maggio nella zona cratere della provincia di Modena, che ha di fatto decretato lo slittamento ultimo dell'intervento in oggetto. Nell'anno 2018, si sono ricreate le condizioni socio-economiche per presentare il Permesso di costruire (PdC) per le opere di urbanizzazione; vista la data di scadenza ultima per dar corso al PUA (data ultima 31 dicembre 2018). Prendendo accordi con l'Amministrazione Comunale e relativi organi competenti, si è riscontrato da parte dell'Ente Aimag, la difficoltà di concedere, in riferimento ai punti di consegna delle opere di UI del PUA approvato, le medesime condizioni di attuazione, cambiando il progetto relativo all'emissione delle acque bianche in un nuovo ricettore. Tutto ciò ha comportato delle difficoltà per raggiungere e modificare il progetto non dipendenti dalla volontà dell'attuatore che ha determinato un deposito del progetto delle opere di UI in data febbraio 2019. Determinando una impossibilità di accettabilità di tale opera. Oggi si presenta una nuova pratica per realizzazione del comparto PUA D 3. 1 2; con le medesime caratteristiche e condizione del PUA presentato in data 11/06/2005 ed approvato ad eccezione di piccole condizioni evidenziate nelle tavole di POC-SCHEDA*

AMBITO, norme superate dalle nuove condizioni progettuali richieste da AIMAG, che di fatto prevedono la realizzazione da parte dell'attuatore di una propria vasca di laminazione per le acque bianche, anziché poter scaricare direttamente nella fognatura comunale presente su via Boito.

2) Elenco proprietà e dati catastali

Il comparto in attuazione ha una superficie territoriale complessiva di mq 11.169 ed è identificata al Catasto del Comune di Soliera al Foglio 42 Mappali 626 – 628 – 629 – 630 – 631.(Tav.1)

Proprietaria dell'intero comparto è la Società ORIONE s.r.l. con sede a Soliera in via Galvani 30, C.F. e P.IVA 02193060361.

3) Stato di fatto

L'area oggetto di intervento, così come evidenziato dall'allegato rilievo fotografico (Tav.7) e dalla tavola n°2 (stato di fatto), è completamente pianeggiante, priva di essenze arboree e destinata finì a pochi mesi fa, dall'azienda agricola confinante, a seminativo semplice.

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 100 cm tra il caposaldo assunto come riferimento, il centro dell'incrocio tra la strada di lottizzazione esistente e il livello medio del piano di campagna, si è inoltre evidenziata una pendenza media verso est 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 100 cm sotto l'attuale piano campagna e con carichi di esercizio del terreno pari a 1,5 daN/cm².

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:

- la edificabilità consentita è stata prevista e “compattata” sul lato nord-ovest dell’intervento, lasciando libera sul lato sud-est l’area da destinarsi al prolungamento di via Arginetto e della relativa pista ciclabile;
- Il verde pubblico di standard è stato previsto sempre sul lato est del comparto a “protezione” dell’edificabilità rispetto alla futura previsione di PSC della strada costruenda, consentendo inoltre di collegare la viabilità interna del comparto con la prevista pista ciclabile;
- Il comparto è raccordato alla viabilità esistente attraverso il prolungamento della strada di lottizzazione esistente, la nuova strada è posta sul lato più lungo del lotto, ortogonalmente a quella esistente, la stessa è prevista a fondo cieco servita da una racchetta “di ritorno” dimensionata per consentire l’inversione anche ad automezzi pesanti
- I parcheggi sono tutti distribuiti “a pettine” in fregio alla rete viaria consentendo così di servire direttamente tutti gli opifici previsti sul fronte strada.

L’area destinata a verde pubblico non verrà attrezzata in quanto lo standard di PSC per il verde pubblico (U) viene ceduto in quantità maggiore rispetto ai requisiti minimi degli standard di PSC.

Nella nuova strada è prevista la posa in opera di piante solo nelle aiuole stradali poste in corrispondenza dei passi carrai, continuando così con la stessa tipologia di intervento già utilizzata per l’intero quartiere.

Per le aree a verde pubblico di standard, poste in fregio della costruenda via di PSC (prolungamento di via Arginetto), si procederà così come definito nella Convenzione tipo del Comune di Soliera che prevede la sola cessione del terreno sistemato e livellato, per il costo delle piantumazioni e degli arredi dell’area provvederà direttamente il Comune stesso.

Per la posa in opera delle piante nelle aiuole stradali si procederà così come definito nella Convenzione tipo del Comune di Soliera che prevede la sola cessione del terreno sistemato e livellato, per il costo delle piantumazioni, monetizzando nel contempo il costo delle piantumazioni delle aiuole, a cui provvederà direttamente il Comune stesso.

La tavola di progetto n°4 (Schema Planivolumetrico) mette in evidenza come i 4468 mq di Superficie Utile costruibile, siano distribuiti su un unico contenitore di cui è ipotizzata la suddivisione in laboratori di differenti dimensioni, da un minimo di 300 mq ad un

massimo di 900mq e/o la creazione di un'unica unità immobiliare.

E' garantita una buona viabilità interna con una omogenea distribuzione dei parcheggi pertinenziali.

5) Verifica degli standard urbanistici

Il combinato disposto dell'art.4 del P.O.C. e dell'art.3.1.6 del R.U.E., prescrive il rispetto dei seguenti standards urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale 0,40 mq/mq
- Superficie Utile costruibile mq 4468 *
- Parcheggi di urbanizzazione primaria: il 5% della Sup.Territoriale pari a 558 mq e a 23 p.a.
- Parcheggi pertinenziali pari ad un posto auto ogni 65mq di Sup.Utile e quindi 69 p.a.
- Verde pubblico pari al 10% della Sup. territoriale e quindi 1117mq.
- Superficie permeabile 10% della Sup. Fondiaria pari a mq 732 (misura grafica)

La tavola di progetto n°3 (Verifica standard) dimostra come gli standard previsti siano tutti perfettamente rispettati.

**Si specifica che detto articolo del POC porta, in maniera errata, la ST uguale a 10.368 mq. anziché , come da riferimenti catastali, pari a mq. 11.169; si evidenzia che tale misura della superficie territoriale, progettuale è di fatto determinata dalla presenza di un errore materiale nelle tavole di perimetrazione di POC, in quanto il lato sud di perimetrazione, se lo si deve identificare come rappresentato sulle tavole stesse, determinerebbe di fatto un disallineamento rispetto alle previsioni di perimetrazione dell'intero comparto in espansione delle tavole di POC e di PSC, che prevedono una unica linea continua sull'intero fronte sud; oltremodo il PUA in oggetto e l'ultimo intervento dell'intero comparto complessivo di via Boito e sul lato sud si allinea perfettamente con le stesse modalità presenti in loco e già realizzate nei precedenti comparti. Oltremodo come previsto dalle norme di POC DISPOSIZIONI GENERALI all'Art. 1 comma 5 "superfici territoriali" specifica che in sede attuativa può essere adeguata la S.T. dalle risultanze di rilievo topografico e dalla documentazione catastale.*

6) Progetto delle urbanizzazioni

Le tavole di progetto n° 01, 02, 03, 04, TC, IP, IE, illustrano gli schemi esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al comparto la cui esecuzione compete ai lottizzanti, comprensivi anche della nuova vasca di laminazione da realizzarsi nel lotto limitrofo di (Foglio 42, mappale 825) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, tale opera a totale carico del soggetto 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 € 425.952,38 così sintetizzabile:

1) Opere stradali	€ 137.592,60
2) Rete fognaria, acqua e gas (opere pubbliche)	€ 65.526,96
3) Rete fognaria, acqua e gas (opere private)	€ 129.678,12
4) Distribuzione energia elettrica	€ 30.119,44
5) Distribuzione rete telefonica	€ 27.621,30
6) Impianto Pubblica illuminazione	€ 24.271,21
7) Sistemazione e arredo verde pubblico	€ 10.362,75
8) Segnaletica stradale	€ 780,00

8) Elaborati tecnici

Costituiscono il presente Piano Attuativo i seguenti elaborati Tecnici:

- Tav. 1 – Individuazione catastale ed estratto di PRG;
- Tav. 2 – Stato di fatto (rilievo fotografico e altimetrico);
- Tav. 3 – Verifica standard urbanistici;
- Tav. 4 – Schema planivolumetrico;
- Tav. 5 – Sezione stradale e particolare recinzione;
- Tav. 6 – Segnaletica stradale;
- Tav. 7 - Documentazione fotografica;
- Tav. TC – Telecom;
- Tav. IP – Illuminazione Pubblica;
- Tav. IE – Enel;
- Tav. RTD - Relazione tecnica descrittiva;
- Tav. 01 – Planimetria generale intervento;
- Tav. 02 – Particolari costruttivi acque meteoriche;
- Tav. 03 – Particolari costruttivi acque reflue;
- Tav. 04 – Planimetria reti acqua e gas;
- Tav. E-01 – Relazione tecnica illustrativa;
- Redazione di studio idraulico;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma di tecnico competente in acustica;
- Tav. A – Norme tecniche di attuazione;
- Tav. B – Relazione tecnica;
- Tav. C – Convenzione;
- Tav. D – Computi Metrici;
- Relazione geologica.

Soliera, li 03/05/2019

Il Tecnico Incaricato
