

# COMUNE DI SOLIERA

PROVINCIA DI MODENA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO "C2-15" Via CADUTI DI NASSIRIYA

PROPRIETA'

TASCHINI MARINO

Via Ferrara 1 – 41012 Carpi (MO)

C.F. TSC MRN 41L08 D450R

PROGETTISTA

RINALDI Architetto CRISTIANO – Via Vittorio Veneto 65 – 41100 MODENA – CF RNL CST 76L05 B034I

3703041793 – email cristiano.rinaldi@gmail.com – cristiano.rinaldi@archiworldpec.it

COORDINATORE GENERALE DELLA PROGETTAZIONE

STUDIO TECNICO RIGHETTI Geometra MARCO – Via Arno 34 – 41019 Soliera (MO) – CF RGH MRC 62E03 F2570

3387137142 – email geometrarighettimarco@gmail.com – righettimarco@pec.it

ELABORATO

DESCRIZIONE

A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DATA

2018.07.04

AGGIORNAMENTO

REV. 0

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA**  
**COMPARTO C2-15 - VIA NASSIRIYA**  
**RELAZIONE TECNICA**

**1) PREMESSA**

Sulla base di specifico accordo con la proprietà, ex art.18 L.R. 20/2000, rep. 55/2014 del 08/04/2014, di cui al Piano della Ricostruzione, approvato con Del. C.C. n.78 el 27/07/2014 , la proprietà Taschini Marino s'impegnava a cedere al comune di Soliera, i terreni di sua proprietà, necessari per la realizzazione del nuovo centro sportivo e del parcheggio pubblico, con il suddetto accordo si prevedeva la cessione di circa 26.400 mq, questo a fronte della modifica di destinazione urbanistica da agricola a residenziale di una superficie fondiaria pari a circa 11.500 mq.

**2) INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA**

Il comparto residenziale oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo si sviluppa in continuità con il tessuto residenziale già urbanizzato, nella zona Est del capoluogo, in prossimità di servizi pubblici scolastici edificati a seguito dell'emergenza terremoto del 2012, la realizzazione di questo comparto, e della futura ampia zona a verde a destinazione sportiva (G2), posta a nord del comparto stesso, andranno a completare il quadrante orientale del capoluogo.

Il vigente Piano Strutturale Comunale destina l'area a "Comparto per nuovi insediamenti urbani" e ne disciplina l'attuazione all'art.2.7), prevedendo i seguenti parametri urbanistici all'art.3) del POC:

- 1) ST = 11.500 mq
- 2) SC = 2.875 mq (comprensivi di 775 mq recuperati dalla demolizione dei fabbricati esistenti)
- 3) U.T.max 0,25 mq/mq;
- 4) NP max 3;
- 5) Usi ammessi: a1, a2,b2.7, b3.1, b4.1,b4.2,b4.5, b5, f5, e1.
- 6) Parcheggi Pubblici 13mq/100mq di S.U.
- 7) Verde Pubblico (non dovuto come da Accordi di programma sottoscritto tra le parti).

Si precisa che la perimetrazione dell'area che individua il PUA in oggetto è quella individuata nella stipula dell'art.18 in accordo fra le parti, ed individuato tramite la redazione di atti catastali, in particolare con atto 34489/2015 sono stati frazionati i mappali che sono stati ceduti all'amministrazione comunale e che di conseguenza hanno creato il confine a nord del comparto C2-15 (si precisa che tale atto a seguito di verifica è risultato errato e conseguentemente si dovrà

procedere alla redazione di un idoneo tipo particellare necessario per confermare la linea di confine), mentre con atto 71115/2015 è stato creato il confine sud del comparto medesimo. Anche in questo caso, i riscontri topografici è stato appurato con certezza che la linea oggi riportata in mappa risulta non corretta, ma il confine è leggermente spostato a sud. Inoltre si sottolinea che il limite della proprietà Taschini, relativamente il confine a ovest non coincide con il bordo est di via Caduti di Nassiriya, ma in modo più o meno costante si trova, rispetto lo stesso spostato di circa 2 mt verso est, questo determina che per la realizzazione delle opere sarà necessario intervenire anche fuori dal limite del comparto, indicativamente su un area di circa 130 mq, come meglio evidenziato nella tav.7 allegata al PUA. A seguito del rilievo rilievo topografico, al controllo dei frazionamenti, si è determinato una superficie dell'area del comparto C2-15 pari a 11.517 mq, quindi in linea con quanto approvato dagli strumenti urbanistici comunali.

### 3) ELENCO DELLE PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Il comparto è totalmente di proprietà di Taschini Marcino, proprietà così catastalmente identificate:

PROPRIETA'	Foglio	Mappale	Superficie catastale
TASCHINI MARINO nato a Fabbrico (RE) il 08/07/1941 CF- TSC MRN 41L08 D450R	36	99	800 mq
	36	100	1.147 mq
	36	549	40 mq
	36	612	15 mq
	36	639	114 mq
	36	640	170 mq
	36	642	2.762 mq
	36	643	5.215 mq
	36	645	996 mq
Totale superficie da visura			11.259 mq
Totale superficie da rilievo			11.517 mq
Totale superficie da accordo			11.500 mq

Il comparto ha assunto una superficie territoriale convenzionale complessiva di 11.517 mq.

### 4) STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento, così come evidenziato dall'allegato rilievo topografico e dalla documentazione fotografica , (vedi tav. n° 3 e 4 del PUA), è completamente pianeggiante , con la presenza di alcuni alberi, cresciuti all'interno del fossato di guardia del canale Torre, e quindi sulla proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale. Il fondo agricolo è da diversi anni privo di coltivazioni, se non per la raccolta di erba da taglio. Attualmente è presente un fabbricato ad uso

deposito agricolo, che verrà demolito a seguito dell'approvazione del PUA. L'area oggetto del PUA è compreso all'interno del rettangolo delimitato sul lato est dal fosso di guardia del canale Torre, a sud da appezzamento di terreno di proprietà ditta Taschini classificate dal PSC come zona agricola, a ovest dall'esistente via Caduti di Nassiriya e a nord da terreno di proprietà dell'amministrazione comunale avente destinazione "G2 - aree per attrezzature sportive".

## **5) 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 e dettati dai pareri dell'Amministrazione Comunale e degli enti preposti, oltre che le indicazioni riportate nella scheda di VALSAT. Visto la forma a quadrato leggermente allungato in direzione est-ovest, il progetto prevede la realizzazione di una nuova strada, che si collega su via Caduti di Nassiriya, che attraversa il comparto in senso est-ovest, ed alla realizzazione di due strade laterali sul lato nord della medesima, necessarie al fine di rendere accessibili i lotto interni. La lottizzazione si vuole caratterizzare, rispetto alle altre attualmente in corso di realizzazione, per formare lotti di dimensioni leggermente maggiori, e dato che la Superficie Complessiva è relativamente contenuta, questo porterà alla realizzazione di interventi edilizi, dove l'area a verde sarà elemento caratterizzante.

La rete stradale di progetto, tutta con velocità massima di Km. 30, ha consentito di prevedere strade con larghezza massima della sede stradale pari a ml. 6,00 (come oramai di uso e consuetudine nelle recenti lottizzazioni del territorio comunale)

Il rilievo altimetrico, riferito al piano di campagna della zona agricola, all'interno della perimetrazione del PUA, ha evidenziato un dislivello medio di -40 cm. tra il caposaldo assunto come quota 0,00 di riferimento, coincidente con il marciapiede esistente su via Caduti di Nassiriya. Si è assunta come quota finale di progetto sulla mezzeria della nuova viabilità un valore medio di +15 cm. rispetto la quota in mezzeria di via Caduti di Nassiriya (vedi tavola n° 3, 6 e 8 del PUA), le quote ipotizzate consentiranno di effettuare scavi solo per eliminare il cotico erboso, per poi procedere alla realizzazione di una massiciata stradale dello spessore complessivo minimo di 70 cm; le suddette quote sono perfettamente in linea con la quota esistente della fognatura nera di via Caduti di Nassiriya, per cui non s'avranno problemi di allacciamenti, mentre non ci sono problemi di sorta per le fognature bianche in quanto saranno collettate verso il Cavo Scolmatore su via Arginetto.

Come previsto dall'accordo di programma, si prevede il completamento del lato a est di via Caduti di Nassiriya, andando a realizzare il pedonale ed i parcheggi intercalati da aiuole, in

naturale prosecuzione con quelli esistenti. Sulle strade interne di progetto si prevede di realizzare su entrambi i lati un pedonale in autobloccante, e parcheggi in asfalto, posti in linea, su entrambi i lati nella strada principale e solo su di un lato nelle due strade laterali, garantendo una dotazione di parcheggi pubblici aggiuntivi a quelli dovuti da standard. Tali strade sono tutte a fondo cieco (come d'altronde anche nelle lottizzazioni attualmente in corso), ma nella parte terminale permettono l'inversione di marcia per un autovettura, ricordando che tale viabilità sarà prevalentemente utilizzati dagli abitanti del comparto, oltre al fatto che ormai anche il traffico di mezzi commerciali si sta portando verso l'utilizzo di mezzi di dimensioni più contenuti, vedi ad esempio il servizio di raccolta porta a porta dei rifiuti, che viene effettuato con mezzi di piccole dimensioni. Si prevede inoltre la realizzazione di aiuole a verde per delimitare i passi carrai, aiuole che avranno una larghezza minima di oltre 2 mt, per cui possono tranquillamente permettere il corretto sviluppo di essenze arboree di 3<sup>^</sup> o 2<sup>^</sup> grandezza, oltre che ad essenze arbustive, nella tav. n°15 allegata al PUA è stata fatta una proposta, che comunque potrà essere meglio definita in fase di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre su via Caduti di Nassiriya in continuità con l'esistente si prevede la posa di Aceri Campestri, della stessa varietà di quelli già esistenti. Sul lato est del comparto, al fine di permettere la realizzazione di recinzioni fisse a delimitazione delle proprietà private, il Consorzio di Bonifica Emilia Centrale, richiede che queste siano poste a 5,00 mt dall'asse del fosso di guardia del Canale Torre, su tale fascia dovrà essere collocato il collettore di scarico delle acque bianche, che come detto dovranno andare a scaricare nel Cavo Scolmatore, per cui sarà necessario creare per tutto il suo percorso una servitù ad uso pubblico per garantire la manutenzione, di conseguenza si è venuto a creare una fascia di verde che permetterà il collegamento tra la zona verde di futura realizzazione e la via Arginetto, fattore questo che va a rispondere alle richieste di mitigazioni richieste nella scheda di ambito della VALSAT/VAS.

Volutamente non si vogliono dare indicazioni particolari sulle tipologie di fabbricati da realizzare, ma dato la capacità ridotta di Superficie Complessiva a disposizione, il lotti del comparto sono particolarmente indicati per la realizzazioni di abitazioni unifamiliari, oppure bifamiliari, queste realizzate in adiacenza o in verticale, oppure di piccole palazzine di 2/3 unità di cui una potrebbe essere destinata a attico oppure a mesoinette. Per tale motivo si ritiene che la scansione dei lotti individuata nella tav. n° 6 del PUA, sia da ritenersi come base puramente indicativa.

## **6) 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

ELENCO PARAMETRI DIMENSIONALI		
	DA ACCORDO DI PROGRAMMA	DA PROGETTO
ST = SUPERFICIE TERRITORIALE	11.500 mq	11.517 mq
UT = INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	0,25 mq/mq	0,25 mq/mq
SC = SUPERFICIE COMPLESSIVA	2.875 mq	2.877 mq
SF = SUPERFICIE FONDIARIA	-	8.178 mq
SP = SUPERFICIE PERMEABILE = 30% ST	3.450 mq	3.452 mq
% SP DA RICAIVARE NEI LOTTI PRIVATI	-	42,20%
NP = NUMERO PIANI MAX	3 (T-1-2)	3 (T-1-2)
P = PARCHEGGI PUBBLICI = 13mq/100mq di SC	374 mq	850 mq
N° PARCHEGGI PUBBLICI = P/25	15	34
Pr = PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLOGGIO	1,5 posti per alloggio	

## 7) PROGETTO DELLE URBANIZZAZIONI

Le tavole di progetto n° 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 allegate al PUA, riportano gli schemi di massima delle reti infrastrutturali necessarie per fornire tutte le utenze ai lotti edificabili previsti all'interno del comparto, la cui esecuzione sarà a totale carico del lottizzante, si precisa che relativamente agli stacchi d'utenza per le reti idrica e gas, queste saranno autorizzate dall'ente gestore solo in presenza del fabbricato in fase di costruzione.

Pur trattandosi di progettazione di massima, si è proceduto a fare le idonee verifiche e ad adottare le specifiche indicazioni degli Enti gestori, ovvero AIMAG, per quanto riguarda le reti di fognatura bianca e nera, la rete idrica, l'illuminazione pubblica e il servizio di raccolta rifiuti solidi urbani, presso ASRETIGAS per la rete gas, per l'ufficio tecnico di ENEL per il servizio di energia elettrica, TELECOM per le linee telefoniche e presso il Consorzio Emilia Centrale per la valutazione delle disposizioni in merito allo scarico delle acque meteoriche, oltre che del Settore Lavori Pubblici del Comune di Soliera. Nello specifico, per la fognatura di progetto per la raccolta delle acque reflue, sarà utilizzato un collettore in PVC del diametro di 250 mm, che andrà a collegarsi al fognatura nera esistente su via Caduti di Nassiriya, collettore in PVC diametro 250 mm,, posto a circa -1,30 mt dal piano stradale; per la raccolta delle acque meteoriche sarà realizzata

una condotta in cemento autoportante , per poi convogliarle ed essere scaricate, senza limitazione di portata, nel Canale Scolmatore posto a sud del Comparto, così come indicato dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale, sarà lo stesso a dare le dovute prescrizioni per l'immissione nel momento della rilascio dell'autorizzazione dallo scarico, sulla base delle loro indicazioni si procederà al corretto dimensionamento del collettore, per ora è stato ipotizzato una condotta del diametro di 60 cm..

Le nuova rete idrica, condotta in Polietilene De125, si collegherà a quella esistente, avente lo stesso diametro, stessa cosa per la nuova rete gas metano in PE Dn80, che si collegherà alla condotta esistente 7^ specie Dn100, entrambe poste su via Caduti di Nassiriya.

Anche le nuove canalizzazioni per le linee elettriche e telefoniche saranno collegate a quelle esistenti posti sulla medesima strada, si precisa che non sarà necessario realizzare una nuova cabina elettrica.

Mentre per la rete d'illuminazione pubblica, oltre che alle strade interne del comparto, sarà completata l'illuminazione stradale di via Caduti di Nassiriya.

Per quanto riguarda la raccolta rifiuti, ricordando che a Soliera è attivo da tempo il servizio “porta a porta”, nella tavola n° 5 del PUA, è stato individuata una piazzola di 10,00 x 5,00 mt, idonea per la posa di un cassonetto per la plastica e di una campana per il vetro, in ogni caso il punto preciso sarà definito da AIMAG, al rilascio del nulla osta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

## **8) PREVENTIVO DI MASSIMA DELL'INTERVENTO**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'intero comparto comporta una spesa complessiva di Euro 307.127,60 (comprese opere fuori comparto), così suddiviso:

Opere stradali	E.	134.169,50
Rete distribuzione energia elettrica	E.	12.459,30
Rete distribuzione rete telefonica	E.	12.954,00
Rete illuminazione pubblica	E.	16.358,50
Rete idrica	E.	14.454,00
Rete gas metano	E.	18.577,60
Rete fognatura nera	E.	24.309,80
Rete fognatura bianca	E.	56.016,80
Opere a verde	E.	15.530,10
		-----
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>E.</b>	<b>304.829,60</b>
		=====

Si precisa che per la redazione del computo metrico estimativo, si è fatto riferimento a prezzi praticati dalle primarie imprese di infrastrutture, presenti nel nostro territorio.

## **9) TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica, si procederà alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, queste saranno realizzate in un unico stralcio.

Soliera, 7 luglio 2018

Il Progettista