



Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 – 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri

Relazione Tecnica Illustrativa

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA RELATIVA ALL'AMBITO AN.1

PUA " LE VILLE "

(Piani Particolareggiati approvati o aree interessate da accordi coi privati ex art. 18 LR 20/2000 di PSC e POC ; art. 39 PSC.)

(PIANO DI RICOSTRUZIONE - AMBITO AsrR 2)

Inquadramento

La presente proposta riguarda un ambito residenziale AN1 con una Superficie Territoriale di Mq 23.744 e tutti i parametri edili restano calcolati su tale dimensione.

Il comparto è localizzato nell'area nord del comune tra i confini di:

- a Est Canale Sabioncello e fascia di tutela ordinaria
- a Sud Lottizzazione S. Paolo
- a Ovest ragioni Pitocchi e restante ambito AN1
- a Nord Via Martiri della Libertà e Centro Edificato.

La forma allungata viene sfruttata per consentire l'edificazione sui due lati della nuova viabilità destinata a collegare la via Martiri della Libertà, su cui è localizzato il nuovo accesso, e la via Paganini il cui raggiungimento non è comunque previsto in questo PUA.

Un tratto di viabilità secondario e la realizzazione di un'ampia zona di sosta consente il raggiungimento in due distinti punti delle aree ECO localizzate in sovrapposizione alla Fascia di Tutela ordinaria del Canale Sabioncello "Parco Fluviale del Sabioncello".

Le tipologie edilizie previste contemplano "case singole, abbinata o a schiera" localizzate prevalentemente sul lato Ovest della strada e "case a schiera e palazzine con 2 piani fuori terra e sottotetto da destinarsi a funzioni di servizio" localizzate sul lato EST della strada. La qualità dei carichi previsti dalle tipologie edilizie indicate consente la realizzazione di fondazioni superficiali tipo platee e travi rovesce. Le strutture non impattano sulla qualità e lo sviluppo della falda che nella zona indicata è particolarmente alta.

L'obiettivo del mantenimento della permeabilità dei suoli sarà perseguito mediante la formazione di aree permeabili, e l'indicazione di un adeguato indice di permeabilità per le aree private (53% SF).

La nuova viabilità sarà corredata da un marciapiedi sul lato est, mentre sul lato Ovest sarà realizzata una pista ciclabile in sede propria, completa di alberature, che collega la via Martiri col parco fluviale.

Tutti i nuovi edifici realizzati dovranno sottostare alle prescrizioni legislative in materia di acustica.

La qualità delle opere di urbanizzazione sarà garantita dalla presenza di:

- Linee separate per i collettori di acque chiare e nere
- Recapito delle acque nere al depuratore comunale
- Sistema di laminazione delle acque meteoriche
- Presenza di reti Gas, Enel, Telecom e Acquedotto Comunale chiuse ad anello sulle reti esistenti.

Lo svincolo di ingresso su Via Martiri sarà ottenuto mediante il collegamento alla Rotonda realizzata a cura e spesa de comune di Concordia.

Urbanizzazioni

Il progetto esecutivo delle reti di urbanizzazione è la seguente:

- Rete di acqua potabile: adduzione da Via Martiri su condotta 125 su punto di consegna predisposto a seguito ultimazione lottizzazione adiacente a cura della amministrazione comunale.
- Rete Gas: attacco in “bassa” su via Martiri dove è presente la rete di media e dove sarà realizzato un riduttore a seguito ultimazione lottizzazione adiacente a cura della amministrazione comunale.
- Rete Fogne Nere: si realizzerà una rete di acque nere che confluirà in apposito pozzetto realizzata dal comune nell’ambito della costruzione della Rotonda, da esso le fogne nere confluiranno nel collettore di via Martiri nel punto di consegna voluto da AIMAG
- Rete Fogne Bianche: si realizzerà una rete di bianche che confluirà in apposito pozzetto realizzata dal comune nell’ambito della costruzione della Rotonda, da esso le fogne bianche confluiranno nel collettore di via Martiri nel punto di consegna voluto da AIMAG

Opere a extracomparto

- Il lottizzante si impegna a realizzare opere extracomparto indicate dal comune, per una spesa complessiva definita dagli accordi sanciti in sede di convenzione. A titolo indicativo si individua l’illuminazione della pista ciclabile per Fossa.

Parametri Urbanistici

L’intera capacità edificatoria sarà riservata alla realizzazione di abitazioni singole, abbinata, a schiera o palazzine a 2 piani fuori terra e altezza massima di m 7,50 in gronda.

Gli indici proposti sono quelli della tabella allegata alle NTA.

Le aree di cessione gratuita al comune si compongono di: strade, marciapiedi, ciclabili, aiuole, aree verdi, in particolare:

- Si attua un forte incremento dell'area verde che viene localizzata prevalentemente nel "Parco Fluviale del Sabioncello" e si inserisce tra le abitazioni sino a costituire una area verde di vicinato
- Parcheggi pubblici e privati realizzati secondo le prescrizioni di zona.

Per quanto attiene alla presenza di dotazioni ERS, si attuerà per una superficie complessiva pari al 20.01% della SC pari a circa mq 921 da localizzarsi nei lotti. La valutazione del prezzo di vendita degli alloggi ERS verrà determinata sulla base di apposita convenzione.

Verifica del calcolo dei Parametri Urbanistici.

Dalla Convenzione POC si ricava SC = 4.600 mq

Dalla scheda d'ambito AN1 si ricava

Dotazioni Territoriali 19,5 % Sup. Terr. = $0.195 \times 23.744 = 4.630$ mq

di cui ECO = 5.26% Sup. Terr. = $0.0526 \times 23.744 = 1.249$ mq

Rapporto Dot Territoriali/ Abitanti = mq 72/abitante

P. U1 10%Sc = mq 460

P. U2 10% Sc = mq 460

P. Utot= 20%Sc = mq 920

Intersecando con la normative del RUE si hanno i seguenti incrementi e specifiche :

- ART.72 dotazione minima di area a verde pubblico per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 40 mq /100 mq SC ovvero 1.840 mq
- ART.73 dotazione minima di P1 = 10mq/100 mq SC ovvero minimo 460 mq; P2 10mq/100ma SC = 460 mq
- ART.25 comma 9: superficie permeabile 50% ST 0 mq 11.872

Il Piano Prevede:

Sc di mq 4.600

Dotazioni Territoriali per mq 10.721 molto superiori a quelle richieste da PSC fissate in 4.630.

La quota di verde appartenete alla dotazioni Territoriali prevede mq 4269 ripartiti prevalentemente a sud del comparto e nelle fasce di verde che lo attraversano trasversalmente per mettere in relazione l'Ambito Strategico AsdR2 con il Parco Fluviale del Sabioncello;

complessivamente molto superiore al minimo previsto da PSC = mq 1.249 e comunque superiore a quanto richiesto dal RUE ovvero di 1.840 mq.

Si ottiene quindi un totale di dotazioni territoriali di mq 10.721 con un rapporto complessivo D.Terr/Abitante =139 mq.

Parcheggi

P. U1 forniti in numero di 39. In termini di superficie si ottiene:

$n^{\circ} 39 \times 12,5 = 487,5$ mq ovvero maggiore del richiesto. (mq 460)

P. U2 realizzati nel numero di 27 localizzati in numero 11 lungo la dorsale e in prossimità dell'area ECO Sabbioncello. In numero di 16 nel grande parcheggio tra i lotti num 3 e num 4 sul lato est della lottizzazione che realizza un'area complessiva di mq 331

$n^{\circ} 11 \times 12,5 = 137,5$ mq

n.16 in parcheggio di area complessiva mq 331 Sommano 468,5 mq ovvero maggiore del richiesto (mq 460).

Esaminando nel complesso abbiamo U1 + U2 pari a 956 mq superiori a quanto complessivamente richiesto dalle norme (920 mq)

Nell'ambito dei parcheggi è prevista la realizzazione di 2 parcheggi per biciclette e 2 posti per portatori di Handicap.

Superficie permeabile totale del comparto individuata come somma della s.perm lotti + verde pubblico + aiule margine strada pari a $mq\ 6902+4269+711 = 11882$ con:

Indice Permeabilità nei lotti fissato a 53%

superficie permeabile nei lotti: $(SF * I.P.)\ mq\ 13023 * 0,530 = 6902$ mq

verde pubblico= 4269 mq ottenuto come somma delle aree verdi estese collocate in ingresso al comparto (mq 230 e mq 67) sulla dorsale lato ovest (mq 200+mq 608) e nella fascia Eco Sabioncello (mq 3164)

aiule margini stradali= 711 mq

la sup permeabile così ottenuta (mq 11882) verifica quella richiesta dal RUE (mq 11872)

Aree Verdi: Viene fornita una sistemazione con manto erboso spontaneo. Le essenze arbustive previste sono di tipo autoctono e prevedono la piantumazione di Pioppi Cipressini con andamento parallelo all'alveo del Sabioncello e interasse di metri 5. In prossimità dei parcheggi sulle aiuole e nell'area verde centrale si utilizzeranno dei Prunus Cerasifera e essenze tipo Celtis australis (bagolaro). Il tutto determina un numero di alberi superiore al minimo richiesto

Nell'ambito delle NTA viene verificata la dotazione proposta nei confronti dei parametri di Piano.

Fascia ECO

Il PSC indica per la collocazione delle ECO, una fascia avente una ampiezza variabile di circa 50 metri dall'asse del canale Sabioncello, il PUA conferma questa localizzazione, limitandosi a modeste variazioni in prossimità del lato sud del comparto.

Si fa notare che l'area complessiva delle dotazioni di verde e di ECO è molto superiore al minimo richiesto dalla norma.

Secondo le N.T.A. del P.O.C. si prevede una piantumazione arborea rispondente ai seguenti parametri:

alberi e arbusti = 1 albero/50 mq. di Sf + 2 arbusti/50 mq. di Sf

ovvero avendo Sf pari a 13023 nel comparto si disporranno 260 alberi e 520 arbusti