

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATA
"COMPARTO POC 1-3"
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Allegato n

ELABORATI DEL PIANO

- a) schema di convenzione;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NTA;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona;
- e) stato di fatto contenente;
- f) documentazione fotografica dell'area di intervento;
- g) planimetria di progetto in scala 1:1000;
- h) sezioni e profili in scala 1:500;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica;
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente;
- o) relazione geologica, geotecnica e sismica;
- p1) progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale;
- p2) relazione archeologica;
- p3) documentazione inerente lo studio previsionale di impatto o clima acustico;
- p4) relazione idraulica;
- p5) relazione di valutazione energetico-ambientale;

PREMESSA

DEFINIZIONE DEL COMPARTO

Forma oggetto del seguente piano l'area individuata come "Comparto 1_3" dal POC compreso nel territorio urbanizzabile del capoluogo del Comune di San Felice ed in particolare nell'"Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" ARS_ VII, disciplinato dall'art.26 delle NTA del PSC.

Il POC 1_3 è oggetto di un Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con D.G.C. n. 158 del 02/12/2010 e stipulato in data 15/12/2010.

La presentazione del presente PUA è stata autorizzata con D.G.C. n.36 del 31/03/2012.

L'area compresa nel suddetto comparto risulta distinta al NCEU di Modena al Fg. 45 mappali 127,238,468,125 (quota parte) e Fg. 50 mappale 709 per una superficie territoriale complessiva, rilevata topograficamente, di mq. 58.248, da frazionare secondo le dimensioni indicate negli elaborati di progetto.

DESTINAZIONE D'USO PREVISTA

Nelle aree oggetto del presente piano, in conformità al comma 6 dell'art. 26 delle NTA del PSC sono ammessi gli insediamenti dei seguenti usi:

Usi principali (non inferiori al 70% della SC):

U.1 Residenza

Usi secondari (non superiori al 30% della SC):

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.5 Medie-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U. 13a Artigianato di servizio non produttivo.

ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' INTERESSATE (da visura catastale)

Foglio 45 mappale 238	mq. 6.883	proprietà	Cardinali Nada
Foglio 45 mappale 127	mq. 26.714	proprietà	Cardinali Nada
Foglio 45 mappale 468	mq. 8.177	proprietà	Cardinali Nada
Foglio 45 mappale 125 parte	mq. 725	proprietà	Comune di San Felice
Foglio 50 mappale 709	mq. 16.383	proprietà	F.Ili Baraldi

mq. 58.882*

* La superficie da rilievo topografico risulta di mq. 58.248, pertanto l'elaborazione del Piano fa riferimento al dato rilevato.

RELAZIONE SUI CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Tenuto conto delle caratteristiche generali del comparto, della sua ambientazione e delle indicazioni del PSC, la superficie territoriale è così suddivisa:

- l'area commerciale, estesa per mq. 9.364, è posta nella parte nord del comparto, suddivisa in due lotti in corrispondenza dell'accesso alla lottizzazione di via della Repubblica;
- l'area residenziale, estesa per mq. 22.534, si sviluppa lungo l'asse nord-sud del comparto e risulta servita dalla strada principale di lottizzazione e dalle strade interne in senso est-ovest.
- l'area destinata a verde pubblico, estesa per mq. 11.985 è stata collocata per gran parte sul fronte est del comparto, tra la residenza e la strada provinciale 468, con funzione di mitigazione ambientale.

Sono poi state inserite piccole aree da destinare a verde pubblico attrezzato, a diretto contatto con i lotti destinati alla residenza ed interconnesse tra di loro attraverso un sistema di percorsi ciclo-pedonali.

- i percorsi ciclo-pedonali sono progettati e localizzati in modo da connettersi con la rete ciclabile esistente nelle aree limitrofe.

DATI DI PROGETTO

I principali dati di progetto risultano i seguenti:

Superficie territoriale	mq. 58.248
SC residenziale max.	mq. 7.520
SC terziario-commerciale max.	mq. 3.280
Parcheggi pubblici richiesti (PU)40/100SC	mq. 4.320
Parcheggi pubblici in progetto	mq. 5.326
Verde pubblico attrezzato (VP) 60/100 SC	mq. 6.480
Verde pubblico attrezzato in progetto	mq. 11.985
Superficie fondiaria residenziale(SF)	mq. 22.534
Superficie fondiaria commerciale(SF)	mq. 9.364
Utilizzazione fondiaria media (UF)	0,34
Altezza max dei fabbricati (H)	2P+PT

L'assetto distributivo del comparto residenziale prevede piccoli lotti destinati ad una tipologia edilizia a bassa densità abitativa, costituita da villette mono/bifamiliari, villette a schiera e piccole palazzine con un'altezza massima di tre piani fuori terra, serviti, come

detto, dall'asse viario principale nord/sud con accesso da via della Repubblica, posto ad est rispetto ai lotti residenziali e da assi di distribuzione interna est/ovest.

E' previsto inoltre l'accesso al comparto da ovest, in coerenza con le norme del POC, da via della Costituzione.

I parcheggi pubblici sono dislocati sulla viabilità di servizio al comparto per garantirne una corretta fruizione; posti auto con dimensioni di ml 2,50 x 5,00 (tipologia a pettine) con dotazione di una pianta ogni 3 posti auto, di piazzola per portatori di handicap ogni 50 posti e pavimentazione con materiali permeabili. In fase di progetto esecutivo saranno previste le quote di legge indicate dalla P.M. per il posteggio di cicli e motocicli.

All'interno dei singoli lotti è possibile edificare costruzioni fino ad una distanza di 5 m dal confine del lotto stesso. Questa misura scende a 3 m solo ed esclusivamente per i lati dei lotti che si affacciano direttamente sui pedonali di collegamento delle aree verdi pubbliche.

Per la collocazione del verde, come già indicato, è prevista la realizzazione di una fascia che costeggia la tangenziale est in tutta la lunghezza del comparto, per una profondità di ml. 17 circa. Nella progettazione si è tenuto conto delle esigenze di tutela acustica dei nuovi insediamenti residenziali attraverso la realizzazione di una duna arbustiva con funzione di barriera acustica. E' previsto inoltre sul lato interno della duna un sentiero in battuto di terra per passeggiate e/o jogging.

Gli schemi delle infrastrutture a rete, elaborate sulla base delle indicazioni preliminari fornite dagli Enti delle aziende interessate, presentano le seguenti caratteristiche :

1. linee fognarie : linee separate per acque meteoriche ed acque nere, confluenti; le acque nere nel collettore fognario posto in Via Ronchetti, con la realizzazione di un nuovo impianto di sollevamento e fognatura in pressione, mentre le acque meteoriche verranno raccolte in un fossato da realizzarsi in fregio alla tangenziale est, dimensionato in modo da garantire il regime di invarianza idraulica, e successivamente convogliate nel collettore fognario esistente di via Scappina;
2. acquedotto e gasdotto : punti di consegna e allacciamento in via Scappina con collegamento in anello con le condotte di Via Repubblica e Via Costituzione;
3. illuminazione pubblica ed elettrificazione privata : nuovo punto di consegna di energia elettrica con realizzazione di nuova cabina Enel;
4. telecom : punti di allacciamento predisposti in Via della Costituzione.

L'area interessata dal PUA, a fronte dei rilievi piano altimetrici condotti, presenta un assetto pianeggiante con caratteristiche prettamente agricole.

Per quanto riguarda le caratteristiche geologiche e geotecniche e le analisi relative alla valutazione di impatto e clima acustico e di presenze archeologiche, si rimanda alle

specifiche relazioni allegate, dalle quali comunque non emergono particolari controindicazioni o problematiche

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO 1_3 PREVENTIVO DI SPESA				
DESCRIZIONE LAVORI	UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
STRADE				
Scavo strade	m ³	1170,37	6,00	7022,23
Sabbia	m ³	1170,37	15,00	17555,58
Ghiaia	m ³	2925,93	20,00	58518,60
Binder semichiuso sabbiato	m ²		8,00	46814,88
PEDONALI CICLABILI PARCHEGGI				
Scavo pedonali/ciclabili/parcheggi	m ³	1273,77	6,00	7642,63
Sabbia	m ³	1273,77	15,00	19106,58
Ghiaia	m ³	3184,43	20,00	63688,60
Autobloccante	m ²	6368,86	10,00	63688,60
Cordonata in c.l.s.	ml	3728,04	15,00	55920,60
FOGNATURA BIANCA				
Fognatura bianca Ø200	ml	204,00	18,00	3672,00
Fognatura bianca Ø250	ml	148,30	20,00	2966,00
Fognatura bianca Ø315	ml	198,00	40,00	7920,00
Fognatura bianca Ø400	ml	97,60	65,00	6344,00
Fognatura bianca Ø500	ml	221,20	80,00	17696,00
Fognatura bianca Ø630	ml	60,10	100,00	6010,00
Fognatura bianca Ø800	ml	22,30	80,00	1784,00
Pozzetti Ø1000	cad	44,00	400,00	17600,00
Pozzetti Ø1200	cad	1,00	600,00	600,00
Caditoie	cad	86,00	150,00	12900,00
Scavo invaso acque meteoriche	m ³	1650,00	6,00	9900,00
FOGNATURA NERA				
Fognatura nera Ø250	ml	579,10	20,00	11582,00
Fognatura nera Ø315	ml	189,30	40,00	7572,00
Pozzetti 60x60	cad	32,00	250,00	8000,00
Allacci Ø160	cad	57,00	12,50	712,50
ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
Palo in acciaio zincato H: 800	cad	45,00	750,00	33750,00
Palo in acciaio zincato H: 510	cad	53,00	700,00	37100,00
TELEFONIA				
Posa tubazione	ml	721,00	15,00	10815,00
Pozzetti 60x60	cad	32,00	250,00	8000,00
ACQUA GAS				
Tubazione acqua Dn 160	ml	1013,00	25,00	25325,00
Tubazione gas Dn 150	cad	993,00	25,00	24825,00
Allaccio alla rete	corpo	1,00	1500,00	1500,00
VERDE PUBBLICO				
Formazione di prato	m ²	11986,00	1,40	16780,40
Formazione di siepi	ml	520,00	12,00	6240,00
Messa a dimora piante	cad	273,00	70,00	19110,00
TOTALE				638662