

COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO

PROVINCIA DI MODENA

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA
RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATA "COMPARTO POC 1-1b"
REVISIONE MAGGIO 2016**

PROPRIETA': SIG. BERGAMINI CAMILLO - c.f. BRGCLL30H10H835N

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - QUADRO DI SPESA



Ostiglia, li maggio 2016

CBL ENGINEERING SRL

Arch. Alessandro Cabrini

Sede Operativa
46035 - Via Vittorio Veneto, 56 - Ostiglia - Mn
Tel. e Fax 0386/32351

Partita I.V.A. 03569740362
R.E.A. n.ro 399252

Sede Legale
41037 - Piazza Costituente, 33 - Mirandola - Mo
Tel. 0535/21215 - Fax 0535/27566

PEC: alessandro.cabrini@archiworlpec.it - MAIL: arch.cabrini@gmail.com - geom.baraldi@gmail.com

RELAZIONE ILLUSTRATIVA – QUADRO DI SPESA

PREMESSA

DEFINIZIONE DEL COMPARTO

Forma oggetto del seguente piano l'area individuata come "Comparto 1_1b" 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 diservizio" ARS_ IV, disciplinato dall'art.26 delle NTA del PSC.

Il POC 1_1b 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.107 del 09.07.2014 con nota prot. 11518 del 18.07.2014.

L'area compresa nel suddetto comparto risulta distinta al NCEU di Modena al Fg. 32mappali 229, 239 parte, 94 parte, 100 parte, 105 e 107 per una superficie territoriale complessiva, rilevata topograficamente, di mq. 57.817, 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 32 mappale 229	mq. 14.479	proprietà Bergamini Camillo
Foglio 32 mappale 94 parte	mq. 6.553	proprietà Bergamini Camillo
Foglio 32 mappale 105	mq. 6.076	proprietà Bergamini Camillo
Foglio 32 mappale 107	mq. 6.655	proprietà Bergamini Camillo
Foglio 32 mappale 100 parte	mq. 14.850	proprietà Bergamini Camillo
Foglio 32 mappale 239 parte	mq. 9.204	proprietà Bergamini Camillo
Foglio 32 mappale 237 parte	<u>mq. 10.000</u>	ceduta al Comune di San Felice ex art. 18
Sommano	mq. 67.817	

La superficie da rilievo topografico risulta di mq. 63.954, pertanto l'elaborazione del Piano fa riferimento al dato rilevato, salvo verifiche ulteriori in sede di frazionamento.

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. 14.850, è posta nella parte est del comparto, costituita da fabbricati con parcheggi di pertinenza e viabilità in corrispondenza dell'accesso al comparto da via degli Estensi;
- l'area residenziale, estesa per mq. 39.051, si sviluppa lungo l'asse est-ovest del comparto e risulta servita con accesso dalla nuova strada di lottizzazione del comparto scolastico.
- parte di area destinata a verde pubblico, sarà estesa per mq. 10.000 e collocata a Ovest e a Sud del Polo Scolastico, secondo gli accordi sottoscritti con l' art. 18, e parte di verde pubblico aggiuntiva verrà distribuita all'interno dell' area residenziale.
- i percorsi ciclo-pedonali sono progettati e localizzati in modo da connettersi con la rete ciclabile esistente nelle aree limitrofe dovrà prevedere la valorizzazione del macroesistente per preservarne la funzionalità ecologica.
- Il macero esistente sarà conservato e sottoposto a manutenzione e conservazione e, inalterando la consistenza ambientale e naturalistica riqualificandolo altresì dal punto di vista paesaggistico con apposito equipaggiamento vegetale, con particolare attenzione alla sicurezza delle sponde.

La presenza del Cavo Canalino sul lato Nord di Via degli Estensi, attualmente tombinato, genera una " zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d' acqua disciplinata dall' art. 34 delle

NTA del PSC vigente, pertanto il progetto prevede una fascia di inedificabilità di ml. 30.

Nella porzione commerciale, l'area permette la reperibilità di sufficienti parcheggi. Nel caso in cui la destinazione d'uso dei fabbricati commerciali preveda la distribuzione alimentare al dettaglio, i parcheggi aggiuntivi potranno essere realizzati in fascia di rispetto su tappeto erboso, rispettando pertanto la totale permeabilità dell'area.

DATI DI PROGETTO

I principali dati di progetto risultano i seguenti:

• Superficie territoriale	mq.	63.954
• SC residenziale max.	mq.	6.500*
• SC terziario-commerciale max.	mq.	2.500
• Parcheggi pubblici richiesti (PU)40/100SC	mq.	6.100
• Parcheggi pubblici in progetto	mq.	7.750
• Verde pubblico attrezzato richiesto (VP) 60/100 SC	mq.	5.400
• Verde pubblico attrezzato in progetto	mq.	15.398
• Superficie fondiaria residenziale(SF)	mq.	25.647
• Superficie fondiaria commerciale(SF)	mq.	14.850
• Utilizzazione fondiaria media residenziale (UF)		0,253
• Altezza max dei fabbricati (H)		3P+PT

* pari a 81 alloggi teorici di cui 8 da destinare a ERS (pari al 10% degli alloggi realizzabili, ai sensi del comma 9 dell'art. 26 delle NTA del PSC);

L'assetto distributivo del comparto residenziale prevede piccoli lotti destinati ad unatipologia edilizia a bassa densità abitativa, costituita da villette mono/bifamiliari, villette aschiera e piccole palazzine con un'altezza massima di tre piani fuori terra, serviti, comedito, dall'asse viario principale est/ovest con accesso da via degli Estensi, posto a sudrispetto ai lotti residenziali e da assi di distribuzione interna est/ovest.

Viene previsto anche un collegamento viario tra il comparto residenziale e il comparto commerciale.

I parcheggi pubblici sono dislocati sulla viabilità di servizio al comparto per garantirne un'adeguata fruizione; posti auto con dimensioni di ml 2,50 x 5,00 condotazione di una pianta ogni 3 posti auto, di piazzola per portatori di handicap ogni 50posti 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.

Per la collocazione del verde, come già indicato, è prevista la realizzazione di una fascia che costeggia la via degli Estensi in tutta la lunghezza del comparto, per una profondità di ml. 3,0 circa, parallela alla pista ciclo-pedonale.

Gli schemi delle infrastrutture a rete, elaborate sulla base delle indicazioni preliminari fornite dagli Enti delle aziende interessate, in particolare del documento Aimag (punti di consegna) del 30.05.2014 prot. 4193, che si allega alla presente, presentano le seguenti caratteristiche :

1. linee fognarie : linee separate per acque meteoriche ed acque nere, confluenti; le acque nere nell'impianto di sollevamento e fognatura in pressione di nuova realizzazione posto a Sud-Ovest del limite del comparto, mentre le acque meteoriche verranno convogliate nel fosso di scolo lato Est di Via La Venezia, il cui dimensionamento, condotto nell'ambito del progetto Aimag 12-053TC allegato, comprende il contributo idrometrico del comparto;

2. acquedotto: punti di consegna Pe De 160 posta in fregio al lato Nord di Via degli Estensi in prossimità di Via Rita Levi Montalcini con collegamento al medesimo con pezzi speciali in PE a saldare e un nuovo nodo a tre saracinesche PE-PE De 160. Realizzazione di una nuova condotta in polietilene PE100 Pn160 De160 sino al limite sud-est del comparto;

3. gasdotto: Il punto di consegna viene individuato nella condotta in acciaio rivestita in Pe Dn 125 posta in fregio al lato Nord di Via degli Estensi in prossimità di Via Rita Levi Montalcini e il progetto prevederà il collegamento al punto di consegna tramite macchina tamponatrice e bypass, oltre alla nuova condotta principale in 7^a specie in acciaio rivestito in Pe Dn 125 sino al limite sud est del comparto;

4. illuminazione pubblica ed elettrificazione privata: Il progetto prevederà l'installazione di un nuovo quadro di comando con regolatore di flusso in classe II da alimentare con una nuova fornitura, avente caratteristiche tali da comprendere anche l'impianto di Via Rita Levi Montalcini; l'elettrificazione privata sarà garantita mediante la realizzazione di una nuova linea e con realizzazione di nuova cabina Enel, la cui ubicazione sarà concordata con Enel;

5. telecom : punti di allacciamento predisposti in Via degli Estensi;

Le modalità di connessione al trasporto pubblico locale al comparto in oggetto, verranno migliorate mediante l'opportunità di avvicinamento dell'attuale coppia di fermate site in prossimità del Mulino Ariani alla rotonda all'intersezione con Via Rita Levi Montalcini, come da parere dell'AMO – Agenzia per la mobilità di Modena - prot. 1575/14 del 22.05.2014 allegato.

In sede di progetto esecutivo si valuterà con l'Agenzia per la mobilità di Modena la migliore soluzione progettuale adottabile.

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

Per quanto riguarda le caratteristiche geologiche e geotecniche e le analisi relative allavalutazione 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_1b
PREVENTIVO DI SPESA**

DESCRIZIONE DEI LAVORI	UNITA' DI MISURA	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
STRADE				
Scavo strade	mc	4090	€ 6,00	€ 24.540,00
Sabbia	mc	1227	€ 15,00	€ 18.405,00
Ghiaia	mc	2454	€ 20,00	€ 49.080,00
Binder semichiuso sabbiato	mc	8181	€ 8,00	€ 65.448,00
PEDONALI CILABILI PARCHEGGI				
Scavo pedonali/ciclabili/parcheggi	mc	1862	€ 6,00	€ 11.172,00
Sabbia	mc	558	€ 15,00	€ 8.370,00
Ghiaia	mc	1117	€ 20,00	€ 22.340,00
Autobloccante	mq	2312	€ 10,00	€ 23.120,00
Cordonata in Cls	ml	1150	€ 15,00	€ 17.250,00
FOGNATURA BIANCA				
Fognatura bianca Ø200	ml	150	€ 18,00	€ 2.700,00
Fognatura bianca Ø250	ml	120	€ 20,00	€ 2.400,00
Fognatura bianca Ø315	ml	330	€ 40,00	€ 13.200,00
Fognatura bianca Ø400	ml	120	€ 65,00	€ 7.800,00

Sede Operativa
46035 - Via Vittorio Veneto, 56 - Ostiglia - Mn
Tel. e Fax 0386/32351

Partita I.V.A. 03569740362
R.E.A. n.ro 399252

Sede Legale
41037 - Piazza Costituente, 33 - Mirandola - Mo
Tel. 0535/21215 - Fax 0535/27566

PEC: alessandro.cabrini@archiworlpec.it - MAIL: arch.cabrini@gmail.com - geom.baraldi@gmail.com

Fognatura bianca Ø500	ml	130	€ 80,00	€ 10.400,00
Fognatura bianca Ø630	ml	150	€ 100,00	€ 15.000,00
Pozzetti Ø1000	cad	34	€ 400,00	€ 13.600,00
Pozzetti Ø1200	cad	1	€ 600,00	€ 600,00
Caditoie	cad	72	€ 150,00	€ 10.800,00
Scavo invaso acque meteoriche	mc	1200	€ 6,00	€ 7.200,00
FOGNATURA NERA				
Fognatura nera Ø250	ml	580	€ 20,00	€ 11.600,00
Fognatura nera Ø315	ml	250	€ 40,00	€ 10.000,00
Pozzetti 60x60	cad	36	€ 250,00	€ 9.000,00
Allacci Ø160	cad	28	€ 12,50	€ 350,00
ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
Palo in acciaio zincato H: 800	cad	15	€ 750,00	€ 11.250,00
Palo in acciaio zincato H: 510	cad	36	€ 700,00	€ 25.200,00
TELEFONIA				
Posa tubazione	ml	909	€ 15,00	€ 13.635,00
Pozzetti 60x60	ml	36	€ 250,00	€ 9.000,00
ACQUA GAS				
Tubazione acqua Dn 160	ml	909	€ 25,00	€ 22.725,00

Sede Operativa
46035 - Via Vittorio Veneto, 56 - Ostiglia - Mn
Tel. e Fax 0386/32351

Partita I.V.A. 03569740362
R.E.A. n.ro 399252

Sede Legale
41037 - Piazza Costituente, 33 - Mirandola - Mo
Tel. 0535/21215 - Fax 0535/27566

PEC: alessandro.cabrini@archiworlpec.it - MAIL: arch.cabrini@gmail.com - geom.baraldi@gmail.com

Tubazione gas Dn 150	ml	909	€ 25,00	€ 22.725,00
Allaccio alla rete	a corpo	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
VERDE PUBBLICO				
Formazione di prato	mq	2049	€ 1,40	€ 2.868,60
Formazione di siepi	mi	210	€ 12,00	€ 2.520,00
Messa a dimora piante	cad	150	€ 70,00	€ 10.500,00
OO.UU. COMMERCIALE	mq	11300	€ 30,00	€ 339.000,00
			SOMMANO	€ 815.298,60*

* L'importo esatto sarà desunto e determinato dal Computo Metrico Estimativo che sarà redatto a seguito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Ostiglia, li maggio 2016

CBL ENGINEERING SRL

Arch. Alessandro Cabrini

Sede Operativa
46035 - Via Vittorio Veneto, 56 - Ostiglia - Mn
Tel. e Fax 0386/32351

Partita I.V.A. 03569740362
R.E.A. n.ro 399252

Sede Legale
41037 - Piazza Costituente, 33 - Mirandola - Mo
Tel. 0535/21215 - Fax 0535/27566

PEC: alessandro.cabrini@archiworlpec.it - MAIL: arch.cabrini@gmail.com - geom.baraldi@gmail.com