

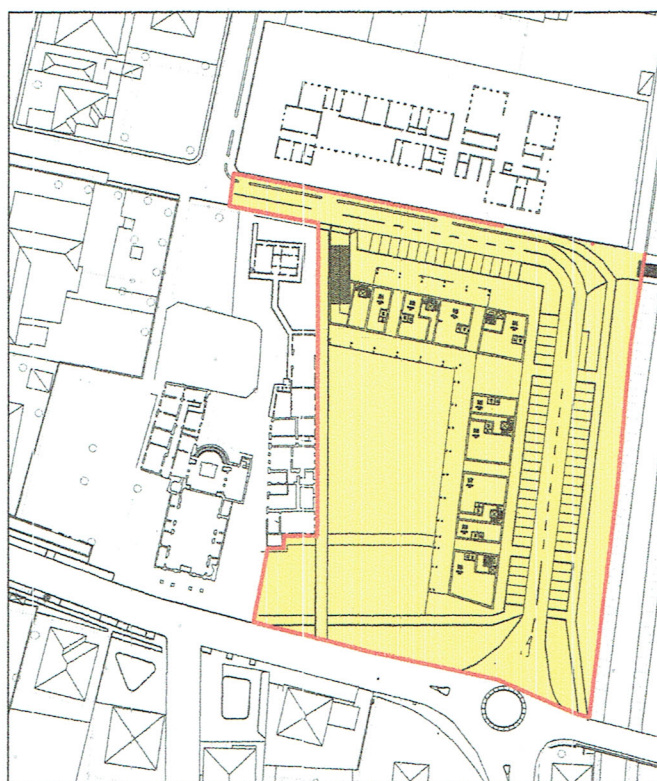
RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

MODIFICA - INTEGRAZIONE

COMUNE DI FORMIGINE - MODENA

PUA DI I. PRIVATA - Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. - COMPARTO "PIAZZA KENNEDY"
a Magreta di Formigine - nell' ambito del Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con
valore ed effetto di PUA ai sensi dell' Art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii

AUC4 - Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualita' insediativa dei centri maggiori



AREA 3 - TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO - SERVIZIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, MOBILITA' E EDILIZIA PRIVATA

PROPRIETA' : FONDAZIONI D.G. FRANCHINI E MULLER
COMUNE DI FORMIGINE

PROGETTO : CLAUDIO FIORANI ARCHITETTO



VARIANTE 1

ALLEGATO B

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PUA

Piano Urbanistico Attuativo d' Iniziativa Privata, Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., comparto denominato "Aree Parrocchiali" a Magreta di Formigine. AUC3 – ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti.

Progettista: Claudio Fiorani Architetto

**Proprietà: Fondazioni Don Giuseppe Franchini e Muller
Comune di Formigine**

- 1. PREMESSA**
- 2. LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO**
- 3. ANALISI PER UNA PROGETTAZIONE**
- 4. GLI ELEMENTI DEL PROGETTO**
 - 4.1 Contenuti della variante n. 1 al PUA**
- 5. TIPOLOGIA EDILIZIA**
- 6. STANDARD URBANISTICI**
- 7. ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO**
- 8. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 10. LE URBANIZZAZIONI E LE RETI TECNOLOGICHE**

1. Premessa

La Frazione di Magreta pur essendo una importante frazione non ha un 'centro' vero e proprio essendo attraversata lungo l'asse est-ovest dalla via Don Franchini, asse viario di notevole importanza per i collegamenti, soprattutto di autoveicoli pesanti, tra il Comune di Sassuolo attraverso la via Ancora e il Comune di Formigine. Il progetto dovrà cercare di fornire due risposte diverse per esigenze diverse, in particolare identificare una 'piazza' tale da costituire assieme alla Chiesa ed alle aree parrocchiali un 'centro' su cui ruota la

vita della Frazione che non sia solamente un agglomerato urbano di edifici ma si costituisca come parte integrante e fulcro della Frazione.

Sull'area in oggetto precedentemente sono già stati presentati progetti urbanistici, nello specifico il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Via Fossa e Area Parrocchiale" due comparti di Intervento tra di loro autonomi e con caratteristiche progettuali diverse tra di loro, quello di Via Fossa già ultimato per le opere di urbanizzazione, approvato con delibera di C.C. n.51 del 02.07.2002 ed integrato con successive Varianti normative e stipula della relativa convenzione avvenuta in data 15.12.2003 rep.n.106173-fasc.n.27675 a ministero del notaio Giulio Dallari di Maranello.

In particolare per la parte delle aree parrocchiali la potenzialità edificatoria d'intervento era rappresentativa degli edifici esistenti.

2. Localizzazione intervento

Il progetto del comparto urbanistico è ricompreso all'interno del perimetro della zona residenziale edificata AUC3 – *ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti*, sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo denominato "piazza Kennedy".

La Superficie Territoriale (ST), di complessivi mq. 10.511, risulta meglio identificata al catasto terreni come segue: al foglio di mappa n. 9 mappali n. 154 (ora 642), 158, 160p., 163p., 393, 394 (ora 646), 396, 576, 581 di proprietà della **Fondazione Don Giuseppe Franchini** con sede in Via Magellano 2, Magreta di Formigine (MO); al foglio di mappa n. 9 mappali n. 157 (ora 645) di proprietà della **Fondazione Muller** con sede in Via Falloppia 22, Modena; al foglio di mappa n.9, mappale n. 156, di mq. 2.010 e tratto stradale di via Vespucci circa mq. 1.418 - **Comune di Formigine**.

3. Analisi per una progettazione

La Frazione di Magreta risultava importante già dai tempi del XV secolo, in una tavola acquerellata con la rappresentazione delle località principali della Provincia di Modena la frazione di Magreta compare con il suo Castello costituito da un corpo principale quadrangolare circondato da tre torri, con la Chiesa orientata verso est. Sino alla fine del XVII secolo il borgo abitato di Magreta era quindi ancora tutto incentrato sull'area del

castello e della Chiesa. Nel XVIII secolo la frazione compie un salto di qualità: viene costruita una nuova Chiesa in luogo di quella esistente e viene orientata verso sud, si hanno modificazioni degli assi viari secondo lo schema ordinatore dell'epoca.

La visione che si ha adesso della frazione deriva principalmente dalle modifiche ottocentesche e dal ruolo di snodo del traffico pesante che transita per recarsi da Sassuolo verso Modena e verso Rubiera.

Da una frazione con un centro (il castello e la Chiesa) su cui gravitava il borgo circostante con le modifiche apportate nei vari secoli Magreta si presenta ora come una frazione senza una precisa identità urbana. Adiacente all'unico edificio rimasto di origine settecentesca è stato edificato un edificio a destinazione residenziale e commerciale che per la notevole mole e le caratteristiche costruttive ha creato ulteriori motivi di disagio urbano e di mancanza di elementi ordinatori dello spazio urbano.

La notevole crescita urbanistica ha ulteriormente accentuato la mancanza di identità, il traffico degli autoveicoli, soprattutto camion, che attraversano l'arteria principale creano uno stato di disagio, oltre che di pericolosità, non più ulteriormente sostenibile.

Il progetto urbanistico, oltre a dare corso ad una previsione dei vigenti strumenti urbanistici è stato elaborato in modo da cercare di dare delle risposte ai problemi della frazione unitamente alla situazione privilegiata rappresentata da un unico interlocutore di tutta l'area adiacente alla Chiesa. I presupposti progettuali si possono così sintetizzare:

- restituire all'unico edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta la sua identità storica, tipologica, e di elemento ordinatore. Per fare questo occorre demolire l'edificio realizzato negli anni settanta. e prevederne la sua ricostruzione in posizione diversa.
- dotare la Chiesa di un sagrato più ampio di quello attuale che costituisca presupposto per una futura deviazione del traffico;
- ricostruire l'edificio ad uso residenziale e commerciale tale da delimitare una 'Piazza' che possa costituire l'identità di 'Centro' della Frazione;
- realizzare una vasta area a "piazza" che si integri con quella esistente nel cortile dell'Asilo e che costituisca un percorso pedonale e ciclabile di collegamento con il paese;
- La realizzazione del percorso stradale di collegamento alla rotatoria posta nell'intersezione tra la Via D. Franchini e la via Marzaglia, parallelo rispettivamente al Torrente Fossa ed al prolungamento di Via Vespucci.

4. Gli elementi del progetto

La Piazza costituirà l'elemento generatore su cui si svilupperà il nuovo centro della Frazione e dovrà essere rappresentativa di un luogo che costituisce il segno eloquente dell'unità urbana.

Nelle Piazze storiche vi si trovava un sagrato, un mercato, un edificio pubblico, tutti elementi caratterizzanti un'identità urbana, si presentavano di varie forme geometriche frutto di stratificazioni derivate da diverse vicende storiche. Nel medioevo la Piazza era costituita dalla corte centrale del castello, era quindi tutta circondata da edifici isotropi dal punto di vista geometrico e stilistico, in quanto oltre che luogo di aggregazione era anche luogo di difesa. Essendo mutate le esigenze e variate le situazioni spaziali, il sagrato della Chiesa è ora interrotto dall'attraversamento della via Don Franchini, si può proporre la realizzazione di una Piazza 'aperta' dove le facciate degli edifici presentino un insieme unitario e dove si legga chiaramente l'idea progettuale tesa a ricreare un 'continuum'. La Piazza si sviluppa utilizzando l'asse generatore storicamente sviluppatosi determinato dall'edificio di origine settecentesca posto a lato della Chiesa. È racchiusa sugli altri due lati dal nuovo edificio a destinazione residenziale e commerciale con un porticato di pubblico transito.

La Piazza pavimentata e dotata di panchine e arredi per la sosta, potrà così essere utilizzata come luogo di aggregazione per la cittadinanza.

- La viabilità è sicuramente l'elemento vincolante del progetto in quanto mantenendo l'attraversamento carrabile delle autovetture e degli autocarri davanti al sagrato della Chiesa costituisce, oltre a un pericolo per l'incolumità delle persone, un elemento di frattura e di separazione del centro del paese.

Sarebbe auspicabile ma non oggetto di questa progettazione la realizzazione di una pavimentazione leggermente sopraelevata rispetto alla quota stradale tale da rallentare il traffico in prossimità del sagrato della Chiesa determinando le premesse per una futura deviazione del traffico attraverso strade laterali.

La realizzazione del percorso stradale di collegamento alla rotatoria posta nell'intersezione tra la Via D. Franchini e la via Marzaglia, parallelo rispettivamente al Torrente Fossa ed al prolungamento di Via Vespucci permetterà quotidianamente di "svincolare" il centro del paese ed in alcune occasioni di renderlo esclusivamente pedonale.

I parcheggi sono stati mantenuti lungo il fronte stradale di nuova progettazione tutti all'esterno della Piazza e comunque comodamente fruibili dalle attività commerciali.

- L'area destinata a verde pubblico è posta a Nord della Piazza ed a “protezione” della Via D. Franchini ed in adiacenza al Torrente Fossa e sarà attraversata da un percorso ciclabile.

4.1 Contenuti della Variante n. 1 al PUA

L'attenta valutazione delle considerazioni di carattere commerciale, anche in considerazione dell'aumento del costo di costruzione degli ultimi anni, unitamente all'approfondimento relativo alle tempistiche/modalità di attuazione dell'intervento (in due stralci successivi) previste dal PUA approvato, ha fatto emergere l'esistenza di alcune criticità e diseconomie che non hanno permesso ad oggi l'attuazione del comparto in oggetto.

La Variante n. 1 (V1) al PUA propone pertanto di integrare una ulteriore modalità di intervento denominata *stralcio costruzioni 3 (SC3)*, così come individuata nello specifico elaborato grafico Tav. 22bis, al fine di poter realizzare il nuovo edificio prospiciente la piazza pubblica in un unico stralcio attuativo, anche anticipatamente alla completa demolizione dell'edificio ad “L” posto su lato est dell'attuale P.zza Kennedy (foglio 9 mappale 158), ferma restando comunque la precedente demolizione del fabbricato denominato ex asilo (foglio 9 mappale 163 parte).

La proposta di integrare tale ulteriore modalità di intervento aggiunge un percorso alternativo a quelli già approvati, determinando una diversa possibilità di realizzazione del comparto.

Il nuovo stralcio SC3 accorpa pertanto gli stralci costruzioni SC1 e SC2, previsti dal PUA vigente in funzione della progressiva demolizione dei fabbricati (SDO, SD1, SD2) e prevede, al fine della presentazione del Permesso di costruire del fabbricato di nuova edificazione, la preventiva acquisizione da parte del Soggetto Attuatore della porzione di proprietà del comune di Formigine di mq 488 (foglio 9 mappale 158 parte) mediante:

- permuta parziale, mediante specifico atto pubblico, del diritto di proprietà degli immobili identificati negli elaborati grafici con sigla Pz1, per una superficie complessiva pari a circa 2.052 mq e contestuale costituzione del diritto di superficie per il periodo di efficacia residua della presente convenzione a favore della attuale Proprietà;
- corresponsione all'Amministrazione Comunale del restante valore di vendita della porzione pubblica, contestualmente alla stipula del relativo atto pubblico, da effettuarsi prima della presentazione del titolo abilitativo del nuovo fabbricato.

La variante rettifica inoltre alcuni errori materiali riscontrati negli elaborati vigenti.

La variante non incide sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali del piano.

La variante n.1 (V1) al PUA prevede la modifica/integrazione dei seguenti elaborati:

- * Tav. n. 20 – Aree di cessione
- * Tav. n. 22bis – Stralci di attuazione SC3
- * Allegato A SCHEMA DI CONVENZIONE - Modifica e Integrazione
- * Allegato B RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
- * Allegato C ELABORATI GRAFICI (elenco elaborati)
- * Allegato D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- * Allegato F PREVENTIVO DI SPESA

5. Tipologie edilizie

Il nuovo edificio in progetto dovrà prestare particolare attenzione relativamente ai materiali, alle proprietà cromatiche, ai dettagli costruttivi, tale da fornire nel suo complesso una elevata qualità urbana del luogo in senso di percettibilità fisio-psicologica, si dovrà inserire nelle adiacenze degli edifici storici del centro del paese.

Poiché la Piazza si articola attraverso precisi rapporti geometrici attribuendo particolare importanza agli assi di attraversamento nord-sud e Est-Ovest, anche l'edificio dovrà evidenziare sia planimetricamente che prospetticamente detti assi. Quello est-ovest dovrà collegare la piazza con le aeree parrocchiali ed in particolare l'edificio denominato 'Asilo vecchio' in quanto presenza e segnale di accesso all'ingresso della Chiesa precedente a quella attuale. L'asse Nord-Sud ad accentuare la continuità dello spazio urbano, essendo una Piazza di tipo 'aperta', creando una 'Porta' anche sull'altro fronte alla ricerca di una ricucitura del tessuto urbano di recente edificazione. L'edificio è costituito da un piano interrato a destinazione garages e magazzini per le attività commerciali soprastanti, al piano terra vi sono collocate delle attività commerciali di vario genere collegate da un ampio portico privato ad uso pubblico, il piano primo, secondo e terzo sono destinati esclusivamente alla residenza.

6. Standard urbanistici

Il PUA - Piano Urbanistico Attuativo d' Iniziativa Privata, Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., del comparto denominato "Piazza Kennedy" a Magreta di Formigine. AUC3 – ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti, come richiamato nel RUE vigente del COMUNE DI FORMIGINE, è caratterizzato e dovrà rispettare gli standard urbanistici di cui alla scheda allegata.

PIAZZA KENNEDY		
Superficie Territoriale	(ST)	10.511 mq.
Superficie Fondiaria	(SF)	2.196 mq.
Usi ammessi		a1 – a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5
Parcheeggi pubblici primaria	(P1)	Usi residenziali (a1): 30 mq ogni 100 mq di SU, e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: - 1 posto auto per alloggi con SU fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con SU superiore a 50 mq. Usi residenziali e i servizi connessi (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7): 15 mq ogni 100 mq di SU (1 posto auto = 25 mq)
Parcheeggi pertinenziali riservati	(P3r)	Usi residenziali: 1 posto auto per alloggi con SU fino 50 mq 1,5 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq (in deroga); Usi complementari alla residenza: 1 posto auto ogni 35 mq di SU
Parcheeggi pertinenziali condominiali	(P3c)	Usi residenziali: Non richiesti (variante R.U.E. n.4 in adozione) Usi complementari alla residenza: vedi norme RUE in base alle funzioni insediate
Superficie Utile max di cui per funzioni abitative (a1) per altri usi (a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5)	(Su) (Su)	2.775 mq 2.020 mq 755 mq
Superficie accessoria	(Sa)	60% Su
Numero alloggi max		30
Superficie Permeabile	(SP)	non richiesta (in deroga)
Numero Piani	(NP)	max 3 + P.T.
Area per attrezzature e spazi collettivi	(U)	Usi residenziali (a1): U = non dovuto Usi complementari alla residenza (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7): 100 mq ogni 100 mq Su Devono inoltre essere ritrovati 374 mq destinati a verde pubblico previsti dal precedente Piano Particolareggiato.
Altri indici e parametri		Vedi norme RUE se non in contrasto con gli indici e parametri sopra riportati

VIA FOSSA (lotto B)		
Superficie Fondiaria	(SF)	1.987 mq.
Usi ammessi		a1
Parcheggi pertinenziali riservati	(P3r)	Vedi norme di RUE
Parcheggi pertinenziali condominiali	(P3c)	Vedi norme di RUE
Superficie Utile max	(Su)	873 mq
Superficie accessoria	(Sa)	60% Su
Numero alloggi max		18
Superficie Permeabile	(SP)	30% SF
Numero Piani	(NP)	max 3 + P.T.
Parcheggi pubblici primaria Area per attrezzature e spazi collettivi	(U)	Standard assoluto con precedente PP
Altri indici e parametri		Vedi norme RUE se non in contrasto con gli indici e parametri sopra riportati

Per il **lotto B** di via Fossa la proposta progettuale conferma i dati previsti dalla scheda di cui sopra.

Per l'ambito di **piazza Kennedy** il progetto del PUA prevede:

- **Superficie fondiaria** **2.196 mq**
- **Superficie permeabile** **0 mq**
- **Superficie utile (SU)** **2.717 mq**
di cui a funzione residenziale 2.002 mq
di cui a funzione non residenziale 715 mq
- **n. alloggi** **30** (di cui: n. 8 < 50 mq, n. 22 > 50 mq)
- **n. dei piani fuori terra** **3 + pt**
- **n. dei piani interrati** **1**
- **Parcheggi pertinenziali (P3r)** **P3r = 62 p.a.**
funzione residenziale P3r = 41 p.a.
funzione non residenziale P3r = 21 p.a.
Totale richiesta dalle norme P3r = 62 p.a.
- **Parcheggi pertinenziali (P3c)** **P3c = 10 p.a.**
funzione residenziale P3c = non dovuti
funzione non residenziale P3c = 10 p.a.
Totale richiesta dalle norme P3c = 10 p.a.

• Parcheggi pubblici (P1)	P1 = 68 p.a.
funzione residenziale	P1 = 52 p.a.
funzione non residenziale	P1 = 5 p.a.
Totale richiesta dalle norme	P1 = 57 p.a.
• Verde pubblico (U)	U = 1.468 mq
funzione residenziale	U = non dovuta
funzione non residenziale	U = 715 mq
quota da precedente PP	U = 397 mq
Totale richiesta dalle norme	U = 1.112 mq

7. Elaborati grafici di progetto

Elaborato grafico n°1 – Rilievo planialtimetrico Ambito AUC3 (Stato di fatto)

L'elaborato grafico n.1 è relativo allo stato attuale dell'area. L'area in oggetto è evidenziata dal perimetro di comparto. In essa sono inseriti i punti del rilievo con le coordinate e le relative quote. Sono inoltre state inserite le curve di livello che rendono più comprensibile l'andamento del terreno.

Elaborato grafico n°2 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (SDF - fognature/gas/idrica)

L'elaborato grafico n.2 è relativo allo stato attuale delle reti tecnologiche fognature, gas e idrica, nella relazione di cui al punto 10 (Le urbanizzazioni e le reti tecnologiche) sono descritte le caratteristiche delle stesse.

Elaborato grafico n°3 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (SDF - ill. pubbl./enel/telecom)

L'elaborato grafico n.3 è relativo allo stato attuale delle reti tecnologiche ill. pubblica, enel e telecom, nella relazione di cui al punto 10 (Le urbanizzazioni e le reti tecnologiche) sono descritte le caratteristiche delle stesse.

Elaborato grafico n°4 – Plan. Generale Ambito AUC3 (s. d. f. – P.T. e essenze)

L'elaborato grafico n.4 è relativo al piano terra dello stato attuale, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali. Sono rappresentate inoltre le essenze esistenti, ed il verde pubblico. Al piano terra dell'edificio in esistenza sono presenti delle unità immobiliari commerciali.

Elaborato grafico n°5 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (stato di fatto – P.1°)

L'elaborato grafico n.5 è relativo al piano primo dello stato attuale, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali. Al piano primo dell'edificio esistente sono presenti delle unità immobiliari residenziali.

Elaborato grafico n°6 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (stato di fatto – P.C.)

L'elaborato grafico n.6 è relativo al piano copertura dello stato attuale, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali. La copertura dell'edificio esistente è caratterizzato da una struttura piana.

Elaborato grafico n°7 – Tipologie Ambito AUC3 (stato di fatto)

L'elaborato grafico n.7 è relativo a tutti i piani dell'edificio esistente comprensivo della tabella riassuntiva delle superfici.

Elaborato grafico n°8 – Profili e sez. longitudinali Ambito AUC3 (stato di fatto)

L'elaborato grafico n.8 è relativo ai profili ed alle sezioni longitudinali dello stato attuale, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e gli edifici esistenti. Sono rappresentate inoltre le alberature esistenti.

Elaborato grafico n°9 – Profili e sez. generali trasv. Ambito AUC3 (stato di fatto)

L'elaborato grafico n.9 è relativo ai profili ed alle sezioni trasversali dello stato attuale, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e gli edifici esistenti. Sono rappresentate inoltre le alberature esistenti.

Elaborato grafico n°10 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.C.)

L'elaborato grafico n.10 è relativo al piano copertura dello stato di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio. La copertura dell'edificio esistente è caratterizzato da una struttura a falde con degli ampi portici al piano primo.

Elaborato grafico n°11 – Planimetria Generale Am bito AUC3 (progetto – P.I.)

L'elaborato grafico n.11 è relativo alla planimetria del piano interrato di progetto, dove sono presenti le autorimesse e le cantine.

La suddivisione dei posti auto pertinenziali, residenza e commercio, è allegata al punto 6 – STANDARD URBANISTICI

Elaborato grafico n°12 – Planimetria Generale Am bito AUC3 (progetto – P.T.)

L'elaborato grafico n.12 è relativo alla planimetria del piano terra di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio.

La larghezza della sede stradale di accesso ai lotti ed ai parcheggi pubblici è di mt. 6.50.

Sono rappresentate inoltre le essenze esistenti, quelle di progetto ed il verde pubblico.

Il piano terra dell'edificio in progetto è caratterizzato da unità immobiliari commerciali.

Elaborato grafico n°13 – Planimetria Generale Am bito AUC3 (progetto – P. 1°e 2°)

L'elaborato grafico n.13 è relativo alla planimetria del piano primo e secondo di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio.

Il piano primo e secondo dell'edificio in progetto, aventi uguali caratteristiche, è caratterizzato da unità immobiliari residenziali.

Elaborato grafico n°14 – Planimetria Generale Am bito AUC3 (progetto – P.Terzo)

L'elaborato grafico n.14 è relativo alla planimetria del piano primo e secondo di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio.

Il piano terzo dell'edificio in progetto è caratterizzato da unità immobiliari residenziali e dalle soffitte.

Elaborato grafico n°15 – Tipologie Ambito AUC3 (progetto)

L'elaborato grafico n.15 è relativo a tutti i piani dell'edificio in progetto comprensivo della tabella riassuntiva delle superfici.

Elaborato grafico n°16 – Profili e sez. longitud inali Ambito AUC3 (progetto)

L'elaborato grafico n.16 è relativo ai profili ed alle sezioni longitudinali dello stato di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali, gli edifici esistenti e quello in progetto.

Sono rappresentate inoltre le alberature esistenti e quelle di progetto.

Elaborato grafico n°17 – Profili e sez. generali trasv. Ambito AUC3 (progetto)

L'elaborato grafico n.17 è relativo ai profili ed alle sezioni trasversali dello stato di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali, gli edifici esistenti e quello in progetto.

Sono rappresentate inoltre le alberature esistenti e quelle di progetto.

Elaborato grafico n°18 – Urbanizzazioni (progetto - fognature/gas/idrica)

L'elaborato grafico n.18 è relativo allo stato di progetto delle reti tecnologiche fognature, gas e idrica, nella relazione di cui al punto 10 (Le urbanizzazioni e le reti tecnologiche) sono descritte le caratteristiche delle stesse.

Elaborato grafico n°19 – Urbanizzazioni (progetto - ill. pubbl./enel/telecom)

L'elaborato grafico n.19 è relativo allo stato di progetto delle reti tecnologiche ill. pubblica, enel e telecom, nella relazione di cui al punto 10 (Le urbanizzazioni e le reti tecnologiche) sono descritte le caratteristiche delle stesse.

Elaborato grafico n°20 – Aree da cedere. Ambito AUC3 (progetto) - variante V1

L'elaborato grafico n.20 è relativo alla planimetria del piano terra di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio.

In particolare sono evidenziate:

- le aree previste in cessione all' Amministrazione Pubblica (5.448 mq.)
- le aree di proprietà dell'Amministrazione Pubblica (2.010 mq.)
di cui l'area oggetto di permuta pubblico privato (488 mq.)
- le aree private ad uso pubblico (portico/garage interrato) (676 mq.)

Variante V1: aggiornamento catastale a seguito delle demolizioni già effettuate.

Elaborato grafico n°21 – Standard urbanistici. Ambito AUC3 (progetto)

L'elaborato grafico n.21 è relativo alla planimetria del piano terra di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio.

In particolare sono evidenziati gli standard e le caratteristiche urbanistiche dell'intervento, quali, le aree private ad uso pubblico, i parcheggi ed il verde pubblico.

Elaborato grafico n°22 – Stralci di attuazione. Ambito AUC3 (progetto)

L'elaborato grafico n.22 è relativo alla planimetria del piano terra di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio.

In particolare sono evidenziati:

- gli edifici previsti in demolizione;
- gli stralci di attuazione delle demolizioni previste per la realizzazione dell'intervento in oggetto;
- la sovrapposizione (colore rosso) dello stato di fatto con quello di progetto.

Elaborato grafico n° 22bis – Stralci di attuazione SC3. Ambito AUC3 (progetto) - variante V1

L'elaborato grafico n.22bis è relativo alla planimetria del piano terra di progetto, dove sono presenti le strade, la piazza, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio.

In particolare sono evidenziati:

- gli edifici previsti in demolizione (inclusi quelli già demoliti);
- lo stralcio di attuazione SC3 per la realizzazione unitaria del nuovo fabbricato anticipatamente alla demolizione dell'edificio ad "L";
- le aree destinate a piazza pubblica con completamento successivo alla demolizione dell'edificio ad "L";
- la sovrapposizione (colore rosso) dello stato di fatto con quello di progetto.

10. Le urbanizzazioni e le reti tecnologiche

PUA, Piano Urbanistico Attuativo d' Iniziativa Privata, Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., comparto denominato "Aree Parrocchiali" a Magreta di Formigine. AUC3 – ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti.

Il Piano Urbanistico Attuativo d' Iniziativa Privata, relativo esclusivamente alla zona AUC4 - ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori, come identificato negli elaborati cartografici del PSC/RUE vigente, classificato nel PRG previgente come zona B4, in merito alle reti tecnologiche si può fare riferimento al parere SAT protocollo n°95 del 13/06/2002 e successive varianti, in riferimento al progetto urbanistico precedente.

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente e la nuova realizzazione di 30 alloggi e 9 unità commerciali.

Il complesso sistema delle opere di urbanizzazione, specie per ciò che concerne le caratteristiche delle opere ed i materiali riguardanti le sistemazioni esterne, in virtù del carattere unitario che si intende conferire all'insediamento, sarà attuato adottando tecniche, materiali, elementi tipologici ed arredo unitari, secondo le indicazioni del repertorio dei dettagli contenuti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da redigersi successivamente nel rispetto di quanto definito negli elaborati del PUA.

Nella Tavola n.4, planimetria piano terra, sono presenti le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio ivi compresi i percorsi pedonali e ciclabili, fiancheggianti la sede stradale sempre riservati al pubblico passaggio.

La larghezza della sede stradale di progetto è di mt. 6.50.

La pavimentazione della sede stradale e dei parcheggi è costituita da una massicciata stradale di cm. 25 di riciclato o ghiaia in natura, cm. 10-15 di stabilizzato, da uno strato di binder in conglomerato bituminoso dello spessore semichiuso di mm. 0-25 di spessore minimo per uno spessore di cm 7 minimo compressi e di un tappeto di usura di mm. 0-9 chiuso dello spessore finito di cm. 3.

I marciapiedi sono collocati su entrambi i lati della sede stradale, mentre la pista ciclabile in sede propria sarà di mt. 2,50 in asfalto.

Saranno delimitati da filetta in binderi di granito sale-pepe o cemento spessore cm. 7 /12, soletta in calcestruzzo di cm. 8/10 con interposta rete elettrosaldata, uno strato di sabbia

con sovrastante pavimentazione in autobloccanti di tipo 2 spessore cm. 6/8 con colore rosso mattone o simile.

La piazza sarà caratterizzata da una pavimentazione in sintonia con quelle adiacenti della zona parrocchiale con materiali e tipologie di posa da definire in sede di progetto esecutivo identificate graficamente negli elaborati di progetto come autobloccanti di tipo 3 – 4 – 5.

Sono rappresentate inoltre, nello stesso elaborato le essenze esistenti e quelle di progetto e la sistemazione del verde pubblico, si provvederà alla piantumazione di alberi, siepi ed alla semina di prati.

Per la formazione dei prati si impiegano di norma semi di graminacee, fatta esclusione per i prati da realizzarsi in particolari situazioni climatiche o pedologiche o destinati ad usi determinati

Le tavole di progetto del presente PUA, appositamente viste dagli Enti eroganti, individuano la disposizione planimetrica delle opere necessarie per il completamento e l'integrazione delle reti tecnologiche a supporto dell'insediamento; l'ubicazione ed il dimensionamento di dette opere non sarà modificato in modo sostanziale in sede di progetto esecutivo.

Sostanzialmente il progetto, lo spostamento/rifacimento delle reti, prevede di posizionarle generalmente nella sede stradale di nuova realizzazione parallela rispettivamente al torrente fossa ed alla scuola materna.

Si precisa inoltre che la progettazione delle reti tecnologiche in oggetto sarà approfondita in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Tav. n. 2/18 – Planimetria SDF e PROGETTO

Reti Tecnologiche: Fognature, Gas, Idrico e RSU

Gas. L'edificio esistente è servito dalla rete del gas metano che sarà in parte recuperata ed in parte sostituite con quella previste in progetto. (Tav. 2).

La rete di distribuzione del Gas verrà eseguita seguendo i percorsi riportati nell'elaborato grafico allacciandosi a quella esistente (Tav. 18), verranno utilizzati idonee condotte e materiali come prescritti dall'ENTE preposto. Verranno in particolare utilizzati tubi DN 100 e DN 150 da posizionare nella sede stradale prevista in realizzazione ad OVEST ed a SUD dell'edificio. In particolare per le derivazioni ai vari fabbricati verrà utilizzato un tubo in acciaio rivestito in P.E. interrato, mentre si utilizzerà un tubo in acciaio inox per arrivare all'armadio dei contatori posto a ridosso dell'edificio in oggetto.

Idrico. L'edificio esistente è servito dalla rete idrica che sarà in parte recuperata ed in parte sostituite con quella previste in progetto. (Tav. 2).

La rete di distribuzione idrica sarà realizzata con la fornitura e posa in opera di tubi in P.v.c. 160, come evidenziato nell'elaborato di progetto, allacciandosi a quella esistente, (Tav. 18). da posizionare nella sede stradale prevista in realizzazione ad OVEST ed a SUD dell'edificio. Per la fornitura ai vari fabbricati si procederà alla posa di pozzetti per l'alloggiamento dei contatori, su marciapiede a ridosso dell'edificio in oggetto.

Fognature. L'edificio esistente è servito dalla pubblica fognatura che sarà in parte recuperata ed in parte sostituite con quella previste in progetto. (Tav. 2).

La rete delle fognature, suddivise in acque nere e acque bianche saranno realizzate, come evidenziato nell'elaborato di progetto, allacciandosi a quella esistente. (Tav. 18).

Per quanto riguarda le acque nere per lo scarico delle fosse biologiche e dei degrassatori dell'edificio, verranno utilizzate tubazioni in PVC SN4 collegate ai pozzetti della dimensione di 60x60 con coperchio in ghisa S.C. 250 UNI EN 124 a ridosso dell'edificio, di 80x80 con coperchio in ghisa sferoidale D400 UNI EN 124 nelle strade di pubblico passaggio.

Per quanto riguarda le acque bianche per la raccolta dei pluviali e delle caditoie stradali verranno utilizzate tubazioni in PVC SN4 collegate ai pozzetti della dimensione di 60x60 con coperchio in ghisa S.C. 250 UNI EN 124 a ridosso dell'edificio, di 80x80 e 100x100 con coperchio in ghisa sferoidale D400 UNI EN 124 nelle strade di pubblico passaggio.

Per lo scarico delle acque bianche si prevede di utilizzare solamente un recapito nel torrente Fossa e si provvederà, se necessario, alla posa di un pozzetto 160x160 dove vi sarà la valvola antiriflusso (Caplet).

Per il dimensionamento e lo studio e la predisposizione delle reti in oggetto si rimanda alla relazione di calcolo.

R.S.U. Per quanto riguarda il posizionamento dei cassonetti dei Rifiuti solidi urbani, sono stati posizionati sulla strada parallela al torrente Fossa di nuova realizzazione in numero sufficiente a soddisfare il fabbisogno dell'intervento in oggetto. Entrambi i lati sono facilmente raggiungibili dall'apposito camion addetto allo svuotamento.

Tav. n. 3/19 – Planimetria SDF e PROGETTO

Reti Tecnologiche: Enel, Telecom, Ill. Pubbl.

Enel. L'edificio esistente è servito dalla rete ENEL la quale sarà utilizzata, come evidenziato nell'elaborato per gli allacciamenti all'edificio in progetto (Tav. 3 -19).

La rete Enel del comparto in oggetto, nel piano particolareggiato precedente, necessitava di una cabina Enel posta su Via Vespucci. La stessa collegava i 2 tubi dalla Via Magellano della Media Tensione di collegamento con la cabina realizzata nel comparto posto a Nord e la rete esistente nel centro del paese. Ad oggi non si ritiene strettamente necessario la realizzazione del manufatto in quanto l'edificio in progetto sarà di dimensioni inferiori di quello esistente e la cabina di nuova realizzazione nel comparto a NORD dovrà in ragione di una forte diminuzione degli alloggi da realizzare, contribuire alla fornitura dell'edificio in oggetto.

Intercettando la linea esistente con tubi di Bassa Tensione. la linea di distribuzione in progetto, arriva nelle colonne di poste ai margini dell'edificio e da lì, con relativo allacciamento, all'interno dei vani contatori.

Saranno previsti inoltre alcuni pozzetti per eventi elettrici ai margini della piazza.

Telecom. L'edificio esistente è servito dalla rete TELECOM la quale sarà utilizzata, come evidenziato nell'elaborato per gli allacciamenti all'edificio in progetto (Tav. 3 -19).

Il progetto delle canalizzazioni e dei pozzetti, delle chiostrine di derivazione è stato prevista in osservanza ai criteri generali della TELECOM ITALIA.

Tali opere sono state previste in ottemperanza alle norme C.E.I. sulle interferenze con gli altri servizi, con particolare attenzione a quelle relative ad attraversamenti e parallelismi con metanodotti e linee elettriche sia a media che a bassa tensione.

La linea che verrà allacciata ad un palo esistente sarà totalmente interrata e i pozzetti saranno posti sul marciapiede. Dai pozzetti le linee entreranno negli edifici e verranno collegati agli armadietti posti nei vani scala.

III. Pubblica. L'edificio esistente e la piazza antistante sono serviti dalla rete dell'illuminazione pubblica, la quale sarà utilizzata in parte, e sarà realizzata come evidenziato nell'elaborato per gli allacciamenti all'edificio in progetto (T'av. 3 -19). sia nella piazza che nella viabilità in progetto

La rete dell'illuminazione pubblica in progetto è composta sostanzialmente da tre tipi di pali.

Sulle strade è previsto un palo di h. 8.80 m. di altezza conico zincato a sezione circolare per pubblica illuminazione con armatura AEC, modello ITALO 2 a led 58 W. Alla base del palo vi è un pozzetto 40x40 ispezionabile con botola in ghisa SC 250 UNI EN 124. I pali verranno montati come da progetto ad una distanza tra di loro di circa 25 ml.

In adiacenza alla zona verde parallela alla Via D. Franchini della piazza, sono previsti dei pali di h. 5.50 m. di altezza con palo VASARI e con lanterna Firenze LF13 a LED da 45 W.

Al margine della zona pedonale della piazza, sono previsti dei pali conici dritti per pubblica illuminazione di h. 8.0 m. di altezza del tipo AEC modello Vasari con lampada AEC REVELAMPE a LED da 58 W.

Occorrerà procedere all'installazione di un quadro di illuminazione pubblica (10 KW) nell'aiuola posta sull'incrocio tra la prosecuzione di Via Vespucci e Via Magellano.

