



studio tecnico

Via per Serramazzoni n.3 Pavullo n/F (MO)
Tel. 0536/51269 2lr.a. Telefax 0536/51261
E-mail: studiotecnico.fb@tiscalinet.it

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER
IL COMPARTO D1 DENOMINATO "LA STAFFA"**

RELAZIONE TECNICA

0000000

Ubicazione: Comune Pavullo n/F
Località Casa Calendario

Proprietà: Rossi Lanzoni Paolo
Bulgarelli Milva
Biolchini Giuseppina
Borelli Barbara
Borelli Giovanni
Venturelli Elena

Tecnico: STUDIO TECNICO FB
Dott. Ing. Emer Florini

SETTEMBRE 2019

Comune di Pavullo nel frignano (MO)
Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
relativo al comparto D1 denominato "LA STAFFA"

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

la presente relazione tecnica descrive il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) relativo al comparto D1 denominato "LA STAFFA" da realizzarsi in Comune di Pavullo nel Frignano (MO).

Il presente PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione
- Relazione tecnica descrittiva
- Relazione fabbricati esistenti
- Relazione studio di inserimento paesaggistico
- Computo metrico opere di urbanizzazione
- Accordo di pianificazione P.O.C. sottoscritto per il comparto d1
- Schema di convenzione
- TAV 1 Inquadramento cartografico e dati di progetto
- TAV 2 Planimetria generale e dati urbanistici
- TAV 2A Planimetria del verde stato di fatto
- TAV 2B Planimetria del verde stato di progetto
- TAV 3 Planimetria generale distanze dai confini / ingombro massimo
- TAV 4 Piano quotato, sezioni altimetriche e documentazione fotografica stato di fatto
- TAV 5 Piano quotato e sezioni altimetriche stato di progetto
- TAV 5A Elaborato di dettaglio relativo ai futuri fabbricati "Lotto 2"
- TAV 5B Elaborato di dettaglio relativo ai futuri fabbricati "Lotto 4"
- TAV 6 Planimetria con indicazioni delle aree da cedere all'amministrazione

- TAV 7 Planimetria e particolari costruttivi viabilità ed accesso ai lotti
- TAV 8 Planimetria e particolari costruttivi rete fognaria
- TAV 9 Planimetria e particolari costruttivi rete di distribuzione energia elettrica
- TAV 10 Planimetria e particolari costruttivi rete adduzione acqua
- TAV 11 Planimetria e particolari costruttivi pubblica illuminazione
- TAV 12 Planimetria e particolari isola ecologica di base
- TAV 13 Fotoinserimento e simulazione impatto visivo

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in oggetto è ubicata in località "Casa Calendario - La Staffa" a circa 720 m. s.l.m., nei pressi della strada che collega la frazione di "Miceno" alle località "Casa Bortolucci-Chiozza".

Catastalmente il comparto è meglio individuato al catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Pavullo n/F al Foglio 37, Mappali 194-473-474 e al Foglio 38, Mappali 59-60-62-72(parte)-273-301-303-304-305-306-307 di proprietà dei signori Rossi Lanzoni Paolo, Bulgarelli Milva, Biolchini Giuseppina, Borelli Barbara, Borelli Giovanni, Venturelli Elena.

L'area oggetto d'intervento, allo stato attuale, risulta in minima parte occupata da alcuni fabbricati quali un ristorante (fg. 38 mapp. 60), una scuderia (fg. 38 mapp. 62) e un manufatto ad uso spogliatoio pertinenziale alla piscina esistente (fg. 38 mapp. 273).

La restante parte di comparto risulta per lo più priva di vegetazione e coltivata a seminativo.

Il comparto è così delimitato:

- a Nord in parte dalla strada comunale di Via Casa Calendario e in parte da territorio agricolo;
- a Est dalla strada comunale;
- a Sud da territorio agricolo;
- ad Ovest da territorio agricolo;

La superficie territoriale complessiva è pari a 24766,00 mq.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente PSC del Comune di Pavullo nel Frignano, approvato con Deliberazione di consiglio Comunale n° 9 del 03-02-2011 classifica l'area d'intervento come "Area destinata ad attrezzature fruibili, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale" ed è già stato oggetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con Delibera di Giunta Comunale n 214 del 29/06/2000 e mai attuato.

In forza all'Art. 5.8 comma 10 secondo capoverso delle Norme del PSC, il P.O.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 02-04-2016, ha reso attuabile il progetto sopracitato fissando per il comparto i seguenti parametri urbanistici e prescrizioni sottoscritti dalle parti con accordo di pianificazione allegato al POC:

- Superficie del comparto = 24766,00 mq.
- Usi ammissibili = nella nuova edificazione usi a1
- SU max realizzabile = 570,00 mq. aggiuntiva alla superficie esistente
- SC max realizzabile = 872,10 mq. aggiuntiva alla superficie esistente

- SP min = 30% dei lotti fondiari destinati a verde permeabile
- Numero Piani max = 2 piani fuori terra
- Area da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) min. = 250,00 mq = 10 posti auto
- Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) in progetto = 15 posti auto
- Realizzazione del parcheggio di cui al precedente punto nei pressi dell'attuale ristorante
- Monetizzazione delle aree da cedere come attrezzature e spazi collettivi nella misura di 65 mq. / 100 mq di SC
- progettazione degli interventi edificatori secondo tecniche costruttive che garantiscano l'ottenimento della certificazione degli edifici almeno in Classe Energetica A.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E SPECIFICHE PER I SINGOLI LOTTI

Il Progetto Unitario Convenzionato si pone come obiettivo l'attuazione del piano in oggetto e la sua completa edificazione nel rispetto delle caratteristiche generali e di quelle specifiche dell'area, come peraltro indicato dal PSC, dal POC. e dalle NTA del PUC.

Le scelte progettuali effettuate hanno tenuto conto quindi della morfologia dell'area e della sua ubicazione e delle prescrizioni urbanistiche imposte e sottoscritte dagli attuatori del Piano in sede di POC.

Così come si evince dagli elaborati grafici allegati il comparto sarà formato da quattro lotti; di questi il "lotto 1" risulta occupato dal ristorante ed abitazioni esistenti, il "lotto 3" risulta occupato dalla scuderia esistente mentre gli altri due lotti (Lotto 2 e lotto 4) risultano liberi, fatta eccezione di un piccolo fabbricato ad uso servizi nel Lotto 2, e destinati alla realizzazione di edifici residenziali nei limiti di potenzialità edificatoria definita dal POC e dal presente PUC.

Si precisa che, per meglio andare incontro alle richieste del mercato immobiliare attuale, che ancora risulta alquanto variegato risentendo della crisi del settore, l'intervento prospettato tiene conto di poter intervenire all'interno dei lotti suddividendoli e adottando due diverse tipologie costruttive, villette mono o bifamigliari.

In qualsiasi di questi casi non verrà modificato quello che è l'impianto originario proposto, sia per quanto riguarda la forma che le dimensioni dei lotti, né tanto meno dal punto di vista dell'ubicazione dei diversi fabbricati che saranno in ogni caso posizionati all'interno dell'ingombro massimo previsto dagli elaborati di Piano. Le diverse proposte progettuali saranno tali per cui non andranno a modificare in alcun modo neppure la dislocazione e la tipologia delle diverse opere di urbanizzazione a servizio del comparto, quali allacciamenti alle reti, fognature, parcheggi, ecc....

I lotti saranno accessibili direttamente dalla pubblica viabilità esistente, che sarà oggetto di intervento, mentre i parcheggi pubblici P1, così come indicato nell'accordo del POC, verranno realizzati nei pressi dell'attuale ristorante dove si andrà a realizzare anche una piazzola per il collocamento dei cassonetti di raccolta rifiuti solidi urbani e differenziati.

Il progetto unitario specifica per ogni singolo lotto edificabile la relativa Superficie fondiaria e la quota assegnata di SC.

I parametri urbanistici complessivi e dei singoli lotti, nel rispetto degli standard di piano saranno i seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI COMPARTO D1 "LA STAFFA"			
	SUPERFICI E mq	S.U. mq	S.C. mq
COMPARTO	24766,00		
LOTTO 1	789,00	40,00 + ESISTENTE	40,00x1,53= 61,20 mq + ESISTENTE
LOTTO 2	3876,00	120,00 + 150,00 = 270,00 + ESISTENTE	270,00x1,53= 413,70 mq + ESISTENTE
LOTTO 3	8450,00	SCUDERIA ESISTENTE (640,00)	SCUDERIA ESISTENTE (640,00)
LOTTO 4	2603,00	120,00+140,00= 260,00	260,00x1,53= 397,80 mq
POTENZIALITA EDIFICATORIA ASSEGNATA DA POC		570,00 oltre all'esistente	872,10 mq oltre all'esistente

- P1 minimi = 250,00 mq
- P1 di progetto 910,00 mq.
- Area da cedere come attrezzature e spazi collettivi min. = 65 mq /100 mq SC
- Area da cedere come attrezzature e spazi collettivi di progetto = monetizzato

Per quanto riguarda i parametri costruttivi che verranno adottati nella realizzazione degli edifici, e che saranno esplicitati più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato, essi terranno conto delle più aggiornate tecniche costruttive al fine di garantire le migliori performances energetiche, in termini di riduzione dei consumi e di emissioni di CO2 nell'ambiente, acustiche e di confort interno come previsto dalle normative vigenti; tutti gli edifici, così come sottoscritto dagli attuatori del piano con gli accordi di POC, dovranno presentare classe energetica non inferiore ad "A".

La disposizione dei singoli lotti è stata studiata in maniera tale da garantire un corretto orientamento degli edifici, i quali presenteranno soluzioni progettuali tali da sfruttare al meglio l'illuminazione naturale, l'energia solare passiva (apporti solari gratuiti durante la stagione invernale) e le caratteristiche climatiche dell'area (raffrescamento naturale durante la stagione estiva). Inoltre verranno impegnati materiali ecosostenibili (privilegiando materiali naturali e materiali sintetici a basso contenuto di composti clorurati) e tecniche costruttive in grado di garantire un'alta efficienza energetica, con classe energetica non inferiore ad "A", ed un elevato confort ambientale interno sia durante la stagione invernale sia durante la stagione estiva, limitando le dispersioni dell'involucro edilizio, e di conseguenza i consumi e le emissioni inquinanti. Le tipologie edilizie di massima riportate negli elaborati costitutivi del Progetto Unitario rappresenteranno il punto di riferimento per la progettazione esecutiva degli interventi edificatori per quanto riguarda gli assetti planivolumetrici, ma non saranno vincolanti per i caratteri architettonici, formali e distributivi.

In particolare i caratteri architettonici degli edifici da adottarsi in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere principalmente rivolti alla ricerca di un carattere unitario dell'intero sistema edificato. Le sagome degli edifici, dovranno avere una forma semplice, evitando forme complicate ed atipiche, con coperture dalle pendenze nulle o eccessive.

I nuovi fabbricati dovranno essere conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale e, così come previsto dal POC, tutti i nuovi fabbricati all'interno del piano dovranno adottare la tipologia della villetta unifamiliare o bifamiliare, aventi massimo 2 piani fuori terra.

Così come indicato nelle Norme tecniche di Attuazione, nei nuovi edifici i colori delle facciate dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto territoriale circostante.

La pietra naturale, così come il laterizio, è un materiale da costruzione molto utilizzato nell'edilizia della zona; tutto ciò non inibisce la possibilità di utilizzare materiali innovativi, sia per le strutture portanti che per quelle di tamponamento come, ad esempio, strutture prefabbricate in legno e in materiali di bioedilizia.

Le strutture realizzate in cemento armato non potranno rimanere a vista ma tinteggiate e/o rivestite, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto paesaggistico e rurale circostante.

Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta dovranno essere tinteggiate in modo omogeneo.

Le facciate degli edifici potranno essere rifinite in intonaco di malta di calce tinteggiato, cappotti esterni in materiale termoisolante rasati e tinteggiati, mattoni a vista anticati, pietra naturale o qualsiasi altro rivestimento in materiale naturale.

Le recinzioni dovranno avere un aspetto decoroso intonato all'ambiente, dovranno avere un'altezza non superiore a 3.00 m e gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per un'altezza tale da armonizzarsi con il resto della struttura. Le recinzioni potranno essere costituite da rete metallica plastificata di colore verde sorretta da pali in ferro zincato e/o legno; potranno essere realizzati eventuali muretti di recinzione che dovranno essere rivestiti con materiali naturali e consoni al territorio circostante (pietra naturale e mattoni in laterizio faccia vista).

Le recinzioni in ferro dovranno essere a disegno semplice e sono vietate quelle in alluminio anodizzato colore oro e argento.

I solai intermedi, come quelli di copertura, potranno essere realizzati in latero cemento o legno.

Le coperture dovranno essere a falde con forma e pendenze conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale e caratteristica dell'ambiente rurale, normalmente a due o quattro falde con pendenza compresa tra il 25% e il 35%. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio o in cemento, in coppi anticati o tegole tipo coppo.

La lattoneria dovrà avere sezioni semplici, realizzata in rame e/o in lamiera preverniciata color testa di moro, idonee al contesto paesaggistico circostante.

Le aree cortilive carrabili interne ai lotti dovranno essere realizzate in moduli autobloccanti di tipo anticato o mantenuta ghiaia; è vietato creare un'area pavimentata interna ai lotti in battuta di cemento o materiali simili.

Le siepi che si che di andranno a realizzare al fine di mitigazione dell'impatto visivo, dovranno essere costituite da essenza autoctone e preferibilmente collocate in corrispondenza delle recinzioni in modo da inglobare e mascherare le stesse.

Al fine di un corretto inserimento paesaggistico dei futuri fabbricati verranno valorizzate e conservate il più possibile le alberature esistenti (querce, tigli, robinia, ecc.) e, al fine di limitare al minimo l'impatto visivo degli edifici, si prevede il mantenimento e l'eventuale ampliamento dell'area boschiva e della barriera arborea-arbustiva in essenze autoctone presenti sul perimetro dei lotti edificabili e nelle ampie zone verdi limitrofe ai futuri fabbricati.

Concludendo, considerando l'andamento planoaltimetrico del terreno, la tipologia edilizia prescelta e gli accorgimenti di mitigazione sopraelencati, si può certamente affermare che

l'intervento proposto non altererà significativamente nel suo complesso il paesaggio percepibile dai principali punti di visibilità del territorio circostante.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria da eseguire al fine di attuare il comparto in oggetto riguarderanno la realizzazione dei parcheggi pubblici, della piazzola per il collocamento dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e differenziati e per l'allacciamento dei singoli lotti a tutte le infrastrutture e reti tecnologiche in accordo con gli enti gestori/erogatori delle stesse.

Viabilità (strade, parcheggi, ecc.): il progetto prevede la realizzazione in fregio a Via Casa Calendario, nei pressi dell'ingresso al ristorante esistente di un parcheggio pubblico che ricoprirà una superficie di 910,00 mq ed ospiterà circa 15 posti auto su area pavimentata in conglomerato bituminoso. Le dimensioni minime dei posti auto saranno quelle standards (2,50 m x 5,00 m); uno di questi sarà realizzato al fine di permettere la sosta ai mezzi per portatori di handicap (3,50 m x 5,00 m) che, ovviamente, verrà adeguatamente segnalato.

Al fine di garantire il giusto ombreggiamento si prevede la messa a dimora di un albero ogni tre parcheggi.

Si precisa che il tratto di viabilità pubblica che delimita il fianco Est del comparto (e dal quale avranno accesso il "Lotto 2" e il "Lotto 4") attualmente risulta in precarie condizioni manutentive e dopo poche centinaia di metri, a causa del mancato utilizzo, si riduce fino a diventare una carreggiata utilizzabile solamente da mezzi agricoli; Il fondo stradale, infatti, non è asfaltato ma costituito da ghiaie e pietre e sono presenti numerose buche ed avvallamenti. Al fine di migliorare la sicurezza stradale e garantire un'agevole percorribilità, il Progetto Unitario Convenzionato prevede quindi la sistemazione e risagomatura per una larghezza pari a mt. 3 della sede stradale tramite realizzazione di un nuovo fondo e successiva pavimentazione in conglomerato bituminoso per tutta la lunghezza di viabilità pubblica che fiancheggia il comparto, realizzando inoltre una scolina a lato strada per la raccolta delle acque meteoriche, che convoglieranno i reflui nei fossati di scolo dei campi a valle della strada.

Si precisa che al termine della strada sarà presente sufficiente spazio per i macchinari spartineve per effettuare le manovre necessarie al fine di poter invertire il proprio senso di marcia.

Rete fognaria: Considerato che in zona non sono presenti condotte fognarie idonee al recepimento degli scarichi provenienti dai nuovi insediamenti in progetto, si provvederà alla realizzazione di un sistema di scarico studiato conformemente alla Deliberazione della

Giunta Regionale dell'Emilia – Romagna n. 1.053 del 09-06-2003, concernente nuove indicazioni per il trattamento delle acque reflue. Ogni futuro edificio dovrà essere dotato di un sistema di depurazione degli scarichi privato costituito da fossa "imhoff" e "filtro batterico anaerobico", adeguatamente dimensionati in funzione del numero di unità abitative ed abitanti equivalenti. Gli scarichi già trattati verranno raccolti da una condotta ex novo realizzata in parte nella sede stradale e in parte su terreno della stessa proprietà dei soggetti attuatori del comparto che, dopo un percorso di alcune centinaia di metri, convoglierà i reflui già trattati nel corso d'acqua a portata continua affluente del "Torrente Cogorno" posizionato a valle della zona oggetto d'intervento così come evidenziato negli elaborati grafici allegati e nella Carta delle Tutele e dei Vincoli di Vulnerabilità e Sicurezza del Comune di Pavullo n/F. La condotta di lottizzazione delle acque miste, avrà diametro pari a 200 mm, sarà in PVC SN8 UNI EN 1401 e, raccoglierà i reflui provenienti dai lotti tramite un allacciamento con tubazione in PVC SN8 UNI EN 1401 di diametro pari 180 mm.

Le acque meteoritiche raccolte all'interno dei lotti e delle coperture dei nuovi fabbricati dovranno essere convogliate in cisterne / vasche a tenuta al fine del loro riutilizzo a scopo irriguo. Ogni vasca dovrà essere dotata di una condotta di "troppo pieno" collegata alla rete di scarico del comparto.

Rete per fornitura acquedottistica: il progetto prevede la realizzazione di una maglia di condotte di distribuzione secondo uno schema legato alla conformazione dei lotti, agli ipotetici punti di fornitura delle utenze e all'ubicazione delle condotte esistenti a cui collegare le nuove in progetto. La condotta idrica, adeguatamente dimensionata passerà sotto la sede stradale della pubblica viabilità e dotata di apposite saracinesche in corrispondenza delle derivazioni per gli allacciamenti ai lotti liberi.

Rete di pubblica illuminazione: al fine di garantire una corretta illuminazione delle aree pubbliche, si prevede la realizzazione di una rete di pubblica illuminazione costituita da un cavidotto in tubazione PVC con diametro esterno di mm. 125 che alimenterà 2 lampioni ubicati in posizione centrale nel parcheggio pubblico e altri 3 lampioni posizionati lungo la pubblica viabilità oggetto d'intervento.

Rete di distribuzione energia elettrica: Il progetto prevede la realizzazione di una condotta interrata passante per la sede stradale della pubblica viabilità che servirà i lotti ineditati del comparto e sarà direttamente collegata alla rete di distribuzione aerea esistente ubicata nella zona dove verrà realizzato il parcheggio pubblico.

La condotta sarà costituita da una polifera 2F in PVC di diametro esterno pari a mm 160 e per ogni derivazione sarà installato un pozzetto con coperchio in ghisa.

Rete telecomunicazioni: L'area oggetto di intervento è già dotata nelle immediate vicinanze della rete di telefonia fissa; eventuali adeguamenti alla rete, dovranno essere valutati dagli attuatori dei singoli lotti in funzione delle specifiche opere in progetto.

Aree per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e differenziata: Così come evidenziato negli elaborati grafici si prevede la realizzazione nei pressi dei parcheggi pubblici P1 in progetto di una piazzola dove poter alloggiare i cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e differenziati che, attualmente, sono collocati lungo la sede stradale di Via Casa Calendario.

CONCLUSIONI:

L'intervento nel suo complesso sarà realizzato nel rispettando di tutti i dettami e le prescrizioni che gli strumenti urbanistici ed i regolamenti in essere prescrivono, ponendo particolare cura agli aspetti ambientali e di impatto con l'esistente in modo da integrarsi al meglio con il contesto urbanistico, territoriale e paesaggistico circostante.

Per quanto concerne la stabilità del versante e l'idoneità statica alla realizzazione delle opere in progetto, così come la fattibilità dell'intervento dal punto di vista clima-acustico, si rimanda alle indagini geologiche e al rilievo per la valutazione dei livelli di rumore effettuate dai tecnici abilitati ed allegate alla richiesta di adesione al POC 2015-20120 del Comune di Pavullo n/F approvato con deliberazione di giunta comunale n° 14 del 02-04-2016.

Pavullo n/F li 03-09-2019

Il Tecnico
(Dott. Ing. Florini Emer)