

Allegato D)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA, URBANISTICA E SULLA PREVISIONE
DELLA SPESA**

**Piano Particolareggiato di iniziativa privata - Rovereto s/S - via Battisti
- COMPARTO SUD-OVEST**

Indice dei paragrafi:

- a) Inquadramento urbanistico;**
- b) Illustrazione del progetto di P.P. e previsione di spesa;**
- c) Illustrazione degli elaborati grafici;**
- d) Illustrazione degli elementi essenziali dell'atto convenzionale;**

a) Inquadramento urbanistico

Il comparto, posto a Rovereto s/S (MO) in via Battisti, è compreso nella zona omogenea "C", sottozona C.2 (zona residenziale di espansione), disciplinata dalla scheda n. 2) dell'art. 23 delle n.t.a. del PRG vigente.

b) Illustrazione del progetto di P.P. e previsione di spesa

1) Stato di fatto:

l'area in oggetto è posta nella zona periferica Sud-Ovest del paese. Trattasi di area posta ai margini del territorio edificato, a ridosso dell'area agricola. Sul lato sud è delimitata dal canale di Rovereto che la separa da un'area attualmente ineditata; sul lato Ovest confina con area agricola; sul lato Nord confina con area attualmente coltivata individuata dagli strumenti urbanistici come zona omogenea G1 (attrezzature - lo svago e lo sport) sul lato Est è delimitata da un giardino privato ricompreso in zona omogenea B.1 (residenziale)

2) Progetto:

preso atto:

- del contesto,
- delle indicazioni del PRG per quello che riguarda posizionamento e dimensione del verde di U₂, indicato a delimitare il lato Ovest verso la campagna,
- tenuto conto del parere preventivo n. 2007/10 del 13/11/2007,

si è cercato di progettare un'area di semplice ma chiara organizzazione con nette distinzioni tra traffico veicolare e pedonale anche e soprattutto all'interno del lotto privato. Il progetto prevede il prolungamento della via Battisti fino al limite Ovest del comparto. Nel tratto da realizzarsi fuori comparto è già presente sul lato destro il marciapiede stradale a fianco del quale verranno realizzati n. 5 parcheggi di U₂ e sarà organizzato il punto di raccolta dei rifiuti. Il marciapiede stradale in progetto sarà realizzato in continuità con quello esistente e correrà parallelo alla strada fino a fine comparto a delimitare l'area di verde pubblico sul lato Sud.

Dalla strada il lotto edificabile sarà accessibile sia a livello carraio che pedonale attraverso ampio parcheggio pubblico ombreggiato la cui viabilità sarà a senso unico.

L'area a verde pubblico sarà piantumata e attrezzata con elementi d'arredo urbano e giochi per i bambini. Il progetto esecutivo verrà redatto in sede di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

All'interno dell'area privata si è prevista la costruzione di 3 fabbricati con conformazione a "C", a formare una corte interna pedonale sistemata a verde aperta verso Sud, attraverso la quale saranno organizzati gli accessi agli alloggi.

Tale ampio spazio verde potrà essere attrezzato con giochi e panchine così da divenire occasione di aggregazione condominiale.

La viabilità veicolare sarà limitata all'esterno della corte ed a senso unico, per consentire l'accesso alle rimesse interrate, anch'esse a senso unico ed ai parcheggi privati di pertinenza posti a fronte della corte stessa.

L'edificato sarà costituito da tre fabbricati indipendenti: due speculari con andamento Nord-Sud ed uno centrale con andamento Est-Ovest, caratterizzati da un unico interrato.

I primi si svilupperanno su piano terra, primo, secondo e terzo piano, ciascuno con le tre maisonettes al piano terra e tre alloggi ai piani primo e secondo. Al terzo piano è previsto un attico con ampi terrazzi

L'edificio centrale avrà lo stesso numero di piani e sarà caratterizzato da due maisonettes al piano terra, 2 alloggi al primo e secondo piano ed un attico al terzo.

Le coperture saranno a due falde, per ospitare comodamente pannelli solari ed altri impianti tecnologici. Il manto di copertura sarà in lamiera preverniciata coibentata.

I fabbricati avranno struttura a telaio in c.a. e tamponamenti in muratura intonacata, protetta da cappotto esterno.

Ampi balconi coperti caratterizzeranno i prospetti dei fabbricati; saranno dotati di elementi in ferro per ancorare eventuali sistemi ombreggianti.

Si precisa che i disegni relativi ai fabbricati potranno subire qualche modifica in seguito all'approfondimento dello studio delle interrelazioni tra struttura ed impianti.

Come detto i tre fabbricati saranno staccati tra di loro per garantire una certa permeabilità visiva verso le aree limitrofe: tale aspetto è stato tenuto maggiormente in considerazione nel fabbricato centrale. Lo stesso sarà infatti caratterizzato da un corpo centrale di collegamento verticale, isolato così da ottenere due coni visivi laterali che lasceranno intravedere dalla corte l'area agricola a Nord.

3) Prescrizioni costruttive di carattere urbanistico

- Aree pedonali

Per quello che riguarda le pavimentazioni pedonali poste nell'area verde si vuole precisare che saranno realizzati in cemento e ghiaietto (tipo Levocell) nei colori che si andranno a definire in sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Il marciapiede stradale sarà in palladiana di porfido con posa ad opus incertum in continuità con quello già presente nella zona limitrofa

- Parcheggi

I parcheggi saranno realizzati in asfalto. Quelli individuati come pubblici, saranno ceduti entro i tempi stabiliti dalla Convenzione del Piano Particolareggiato

- Verde pubblico

Per quello che riguarda le aree verdi, si precisa che saranno assoggettate a progettazione esecutiva nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione prevedendo anche panchine, cestini, porta biciclette, ecc. quale dotazione di arredo urbano per la fruibilità dell'area.

Esse saranno cedute entro i tempi stabiliti della convenzione del Piano Particolareggiato.

Tale progettazione sarà eseguita in base al regolamento delle aree verdi pubbliche e private (Allegato D del Regolamento Edilizio) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 30 luglio 2002 Nulla Osta Regionale Prot. 18476 del 16/09/2002

- Recinzioni

Le recinzioni dell'area privata saranno costituite da muretto in c.a. con rete metallica plasticata sui lati Ovest, Nord ed Est mentre sul lato Sud sarà costituita da muretto in c.a. con cancellata in ferro

- Rete fognatura

Acque nere: sullo scorta Di quanto indicato dall'AIMAG, si precisa che il punto di consegna indicato è posto al termine della via Della Libertà. Da tale punto, attraverso l'area del campo sportivo si servirà il nuovo complesso residenziale. Nell'ambito di tali lavori verrà realizzato anche un tratto di linea nella quale scaricheranno le acque nere dei servizi igienici posti sotto le tribune del campo sportivo.

Acque bianche: le acque bianche derivanti sia dalle coperture dei fabbricati che dalla raccolta delle acque delle aree impermeabili saranno scaricate nel fosso di guardia del canale come autorizzato dalla Bonifica. In sede di presentazione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione si eseguiranno i relativi calcoli per il dimensionamento delle reti

- Rete gasdotto

Il punto di consegna per l'allacciamento indicato dall'ente preposto è in fondo a via Della Libertà. Per gli allacciamenti e per le caratteristiche delle reti interne ci si atterrà a quanto indicherà l'ente preposto

- Rete acquedotto

Il punto di consegna per l'allacciamento indicato dall'ente preposto è in fondo a via Della Libertà. Per gli allacciamenti e per le caratteristiche delle reti interne ci si atterrà a quanto indicherà l'ente preposto

- Rete telefonica

È stato individuato un punto di consegna in via S. Forti ma ci si atterrà a quanto indicherà l'ente preposto in risposta a ns. richiesta

- Rete di distribuzione energia elettrica

Il punto di consegna indicato dall'ente preposto è in fondo a via S. Forti. Da tale punto, la linea verrà portata in prossimità della nuova area. I nuovi allacciamenti saranno poi relativi sia alle utenze private che a quella pubblica che riguarderà l'illuminazione dei parcheggi, dell'area verde e del tratto di strada da realizzare

- Impianto di illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica riguarderà una tipologia a palo alto per il prolungamento della via Battisti ed un'altra a palo $h = m. 3,00$ per la zona a parcheggio e per l'area a verde pubblico attrezzato.

Tale impianto d'illuminazione stradale nonché quello relativo alle aree da cedere sarà eseguito secondo il progetto esecutivo da elaborarsi successivamente.

L'alimentazione per l'illuminazione stradale avverrà mediante cavo sotterraneo dalla via S. Forti.

Tutte le utenze di cui sopra verranno portate sulla nuova area attraverso il campo sportivo.

4) Previsioni di spesa

Opere in comparto

Strada	€ 52.000,00
Marcia piede stradale	€ 10.000,00
Parcheggi di U1	€ 18.500,00
Parcheggi di U2	€ 4.300,00
Rete di fognatura acque bianche	€ 19.000,00
Rete di fognatura acque nere	non quantificato
Rete di gasdotto	non quantificato
Rete di acquedotto	non quantificato
Rete telefonica	€ 3.000,00
Rete di distribuzione energia elettrica	non quantificato
Verde pubblico attrezzato	€ 24.000,00
sommano	€ 130.800,00

Opere fuori comparto

Parcheggi di U2	€ 1.000,00
Pubblica illuminazione	non quantificato
Strada	€ 20.000,00
sommano	€ 21.000,00

c) Elenco degli elaborati grafici

Gli elaborati grafici sono quelli di cui l'art. 46 del Regolamento Edilizio Vigente del Comune di Novi di Modena

A1) Estratto di PRG e stralcio delle Norme Tecniche

A2) Estratto di mappa e certificato catastale

Stato di fatto

A3.1) Inquadramento generale

A3.2) Planimetria generale con reti gas, acqua e acque nere

A3.3) Planimetria generale con rete acqua, gas e acque nere fuori comparto

A5) Piano quotato e sezioni longitudinali

A6) Documentazione fotografica

Stato di progetto

B1.1) Inquadramento generale

B1.2) Planimetria generale

B1.3) Planimetria generale quotata

B1.4) Planimetria generale con individuazione standards di PRG

- B1.5) Planimetria generale con aree da aree
- B1.6) Tavola degli adeguamenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- B1.7) Inserimento paesaggistico
- B2) Sezioni longitudinali
- B3.1) Planimetria generale con rete acqua, gas e acque nere
- B3.2) Planimetria generale con rete acqua, gas e acque nere fuori comparto
- B3.3) Planimetria generale con rete acque bianche
- B3.4) Planimetria generale con linea energia elettrica
- B3.5) Planimetria generale con linea telefonica
- B4) Norme Tecniche d'Attuazione
- C) Relazione geologica
- D) Relazione tecnica illustrativa
- E) Schema di convenzione
- F) Richieste pareri di massima alle aziende erogatrici (Aimag, Enel, Telecom)

d) Illustrazione degli elementi essenziali dell'atto convenzionale

Con riferimento all'allegato E) (schema di convenzione) si sintetizzano le obbligazioni fondamentali, ivi indicate.

Il lottizzante si assume l'obbligazione di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate all'art. 2 dello schema di convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sarà eseguito in conformità agli artt. 4;5;6 dello schema di convenzione.

La graduale esecuzione delle opere deve essere autorizzata dal Comune.

Tutte le opere di urbanizzazione e di sistemazione del verde, garantite dalla fideiussione di cui all'art.7 devono essere realizzate previa presentazione di un progetto assoggettato a Permesso di Costruire e cedute decorsi 60 giorni dalla data di agibilità del fabbricato, in conformità all'art. 3 dello schema di convenzione.

Rovereto s/S, lì

**Il progettista incaricato
Ribaldi arch. Alessandro**