

COMUNE DI OSTIGLIA

Provincia di Mantova

PIANO ATTUATIVO di LOTTIZZAZIONE

Zona "C2" Residenziale di espansione conformate
soggette a piano attuativo

- Art. 23.1.3 Norme Piano delle Regole -

Frazione di "CORREGGIOLI"

Via Puccini - Via Vivaldi - Via Donizetti

PROPRIETA': Sig. SESTINI Paolo - Via Circonvallazione Sud n°31 - Manciano (GR)
Cod.Fisc. SST PLA 64C27 E202Q

COMUNE di OSTIGLIA - Via Gnocchi Viani n°16 - Ostiglia (MN)
Cod.Fisc. 00 199 290 206

RELAZIONE TECNICA e QUADRO ECONOMICO DI SPESA

PROGETTISTA:

Dr. Luca CHERUBINI
ARCHITETTO

Via de' Barberi n°108 - Fabbr. 2 Scala B - GROSSETO
Tel. e Fax. 0564/411554 ; e-mail: lucacheru@pec.it

Cod.Fisc. CHR LCU 63H29 E202Y

Geom. Paolo SESTINI

Via Circonvallazione Sud n°31 - MANCIANO (GR)
Tel. 335/5887992 - Fax. 0564/606430; e-mail: paolo.sestini@coimarsrl.it

Cod.Fisc. SST PLA 64C27 E202Q



COLLABORATORE:

Grosseto, GIUGNO 2016

Agg.

Agg.

Documento di proprietà del progettista che tutelerà i propri diritti in sede civile e penale a termine di legge.

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

1) GENERALITÀ - DESCRIZIONE

L'area oggetto del Piano Attuativo è inserita nel nucleo urbano della Frazione “CORREGGIOLI”, nella zona di frangia del centro abitato, ai margini del tessuto urbano esistente, compresa fra Via Giacomo Puccini, Via Antonio Vivaldi e Via Gaetano Donizetti. Nella zona sono presenti prevalentemente edifici ad uso abitativo-residenziale e l'area si trova pressoché in continuità con il campo sportivo comunale, servita dalla viabilità pubblica posta in prossimità e che si interrompe a margine della stessa.

La finalità del presente Piano Attuativo è quella di riordinare, riqualificare e completare il nucleo urbano di Correggioli mediante l'edificazione di alloggi per la residenza, cercando di costituire un quartiere consolidato, dotato di servizi sportivi, sociali e ricreativi, di strutture di interesse collettivo in grado di generare punti di incontro e di ritrovo.

L'intervento nel suo complesso prevede anche la realizzazione di aree a parcheggio e verde situate in adiacenza alla viabilità pubblica di nuova realizzazione che costituisce, di fatto, il prolungamento di Via A. Vivaldi dalla quale si prevede il prolungamento della pista ciclabile esistente fino a raggiungere la Strada Comunale dell'Armarolo.

L'area oggetto del Piano Attuativo è individuata nel Piano delle Regole vigente quale Zona “C2 – residenziale di espansione conformata soggetta a piano attuativo” di CORREGGIOLI, destinata al completamento della zona residenziale, alla riqualificazione e della dotazione degli standard urbanistici. All'interno della perimetrazione della Zona “C2 –residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI individuata dal Piano delle Regole vigente, la quasi totalità della superficie è di proprietà del Sig. Sestini Paolo, proponente della progettazione in oggetto, ma sono presenti anche proprietà del Comune di Ostiglia e di altri privati. Gli altri soggetti privati sono stati ripetutamente contattati tramite tecnici di loro fiducia, ma queste non hanno mai dimostrato interesse né volontà di partecipare all'attuazione del Piano di Lottizzazione già previsto nel precedente P.R.G., come risulta dalla memoria inviata al Comune di Ostiglia dal Sig. Sestini Paolo in data 26/07/2010, di cui al prot. n°7665 del 29/07/2010. Ciò è confermato anche dalla mancata risposta alla raccomandata a/r inviata dal Comune di Ostiglia in data 07/09/2010 –prot. n°8707- agli stessi proprietari, con la quale si evidenziava che “ ... In caso di mancato riscontro entro 15 gg dal ricevimento della presente, ... si comunica che l'area identificata al Fg. 47 mapp. 256 (oggi 633), verrà stralciata dal Piano di Lottizzazione, ...”.

Inoltre, prendendo atto che il P.G.T. ed il Piano delle Regole vigenti prevedono la realizzazione della viabilità pubblica e la realizzazione di spazi pubblici in aree adiacenti alla perimetrazione del Piano Attuativo, ma non ricomprese nella stessa, con la progettazione in oggetto si prevede di attuare tali interventi di interesse pubblico nell'ambito del presente P.A., ricomprendendo negli interventi da attuare

anche opere insistenti in aree esterne alla perimetrazione, ma aventi finalità pubbliche, funzionali per le infrastrutture pubbliche esistenti, nonché funzionali per la fruibilità delle nuove edificazioni.

In considerazione di ciò, la perimetrazione del presente Piano Attuativo per l'edificazione della Zona “C2 –residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI, interessa un'area pari a mq 8.436 catastali oltre ad una superficie pari a mq 1.632 catastali di proprietà del Comune di Ostiglia, interessate dalle opere previste dal P.G.T. e dal Piano delle Regole aventi finalità pubbliche.

Relativamente agli elementi strutturanti il territorio dal punto di vista paesaggistico, l'area in oggetto intesa nella sua totalità, come individuato nella Tav. n°1–*Cartografia*, non risulta direttamente interessata da *vincoli paesaggistici* ai sensi del D.L.vo n°42/2004 e ss.mm.ii., né gravata da specifici ordinamenti vincolistici sovraordinati.

Catastalmente le aree oggetto del presente Piano Attuativo per l'edificazione della Zona “C2 – residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI, ricadono in parte nel Foglio n°39 ed in parte nel Foglio n°47 del Catasto del Comune di Ostiglia. Nella Tav. n°2–*Piano Particellare* è riportato l'elenco delle particelle interessate inserite nel perimetro della Zona “C2 –residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI, la superficie complessiva, la superficie inserita nella perimetrazione di zona, il nome della ditta proprietaria, oltre all'elenco delle particelle interessate dalla progettazione in oggetto, non inserite nel perimetro della suddetta Zona “C2” di CORREGGIOLI, ma destinate dagli strumenti della pianificazione comunale a “*viabilità pubblica-urbanizzazione primaria*”, anch'esso riportante la superficie complessiva, la superficie utilizzata, il nome della ditta proprietaria.

2) NORMATIVA OPERANTE

L'area individuata dal P.G.T. e dal Piano delle Regole vigenti quale Zona “C2 – residenziale di espansione conformata soggetta a piano attuativo” di CORREGGIOLI, è oggetto dell'art. 23.1.3 delle Norme del Piano delle Regole. Gli interventi previsti con dal Piano Attuativo in oggetto perseguono le finalità ed azioni previste dagli strumenti della pianificazione comunale i quali prevedono il rafforzamento del ruolo della frazione ed il mantenimento della dotazione di servizi e delle attività commerciali prevedendo un incremento residenziale, rafforzando il nucleo ed impedendo la tendenza alla dispersione insediativa, in particolare lungo le principali vie di comunicazione tra il capoluogo e la frazione. Inoltre cercano di soddisfare la ulteriore carenza evidenziata dal Documento di Piano, da cui scaturisce la necessità di completare la rete stradale esistente, spesso costituita da strade strette a fondo cieco, mediante la realizzazione di nuove strade che possano distribuire la futura edificazione e raccordare le strade esistenti rendendole maggiormente funzionali.

In conformità a quanto sopra il Piano delle Regole vigente ha previsto specifiche regole ed indirizzi progettuali, nonché limiti dimensionali e destinazioni, nello specifico art. 23 *Zone “C”–Conformate* delle

Norme, il quale detta le seguenti regole e dati dimensionali:

Zone C2 residenziali di espansione conformate soggette a piano attuativo

Nelle aree classificate come C2 si applicano i seguenti indici:

- *Indice territoriale (It) : massimo 1,00 mc/mq*
- *Rapporto di copertura (Rc) : 1/3*
- *Altezza delle costruzioni (H) : n°3 piani fuori terra*
- *Distanza dai confini (Dc) : ml 5,00*
- *Distacco tra gli edifici (Df) : D=H e mai inferiore a ml 10,00 rispetto ad edifici esterni alla zona oggetto dell'intervento;
all'interno del piano oggetto dell'intervento il distacco potrà essere inferiore a ml 10,00.*

2. *Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammesse le seguenti destinazioni principali d'uso:*

- *residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1);*
- *artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili;*
- *attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori;*
- *uffici, studi professionali e di rappresentanza (6); - alberghi, pensioni, locande (7);*
- *attività private di servizio sociale, ecc. (8); - attività culturali e di spettacolo (9);*
- *attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10).*

3. *Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione. Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:*

- *La compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;*
- *La disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;*
- *La compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.*

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o strani al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione, anche parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al comune, da definirsi in apposta convenzione.

4. *Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.*

5. *E' possibile qualora gli standard non siano espressamente previsti sulle tavole di Piano delle Regole e l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno la monetizzazione di parte di standard.*

In conformità a quanto disposto dall'art. 11 delle Norme del Documento di Piano, la suddetta Superficie lorda di pavimento (Slp) potrà essere incrementata subordinatamente alla previsione e realizzazione di

interventi che innalzino i contenuti dell’edificazione, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue fino alla concorrenza massima del 40% di aumento dell’Indice territoriale (It).

Descrizione intervento	Percentuale di aumento It
Previsione di impianti per la produzione di energia con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura)	25%
Previsione di spazi gioco per bambini liberamente accessibili, al servizio di almeno due edifici fisicamente distinti	10%
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10%
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all’asse elio termico	10%
Aumento dell’isolamento termico dell’edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento almeno del 10%	15%

3) IL PROGETTO

Considerato che il P.G.T. riconosce alla Frazione “CORREGGIOLI” un impianto urbano e una dotazione di servizi tale da avere una relativa autonomia all’interno del territorio comunale, con gli interventi previsti dal presente piano attuativo, si cerca di perseguire gli obiettivi prefissati dal Documento di Piano, il quale auspicherebbe il rafforzamento del ruolo della frazione ed il mantenimento della dotazione di servizi e delle attività commerciali prevedendo un incremento residenziale, rafforzando il nucleo ed impedendo la tendenza alla dispersione insediativa, in particolare lungo le principali vie di comunicazione tra il capoluogo e la frazione.

Infatti, si prevede l’attuazione di interventi in un’area ricompresa fra zone già edificate ed urbanizzate che completi sia l’edificazione dell’agglomerato urbano esistente, sia la viabilità pubblica realizzando la prosecuzione di Via A. Vivaldi ed i parcheggi pubblici posti in adiacenza e nella parte finale della stessa. Le dotazioni inerenti gli standard pubblici previsti dal P.A. in oggetto, sono previsti prevalentemente in prossimità dell’impianto sportivo esistente e della viabilità pubblica di nuova realizzazione, dalla quale si diparte il percorso attrezzato–pista ciclabile quale prosecuzione di quello esistente, fino a raggiungere, in direzione sud, la Strada Comunale dell’Armarolo.

Questo anche al fine di soddisfare la ulteriore carenza evidenziata dal Documento di Piano, il quale ha correlato l’attuazione dell’area in oggetto con la necessità di completare la rete stradale esistente, spesso costituita da strade strette a fondo cieco, mediante nuova strada che possa distribuire la futura edificazione e raccordare le strade esistenti rendendole maggiormente funzionali.

La finalità del presente Piano Attuativo è quella di riordinare, riqualificare e completare il nucleo urbano di Correggioli mediante l'edificazione di alloggi per la residenza in grado di soddisfare fino a n°94 Abitanti convenzionali (Na), cercando di costituire un quartiere consolidato, dotato di servizi sportivi, sociali e ricreativi, di strutture di interesse collettivo in grado di generare punti di incontro e di ritrovo.

L'intervento nel suo complesso prevede anche la realizzazione di aree a parcheggio e verde situate in adiacenza alla viabilità pubblica di nuova realizzazione che costituisce, di fatto, il prolungamento di Via A. Vivaldi dalla quale si prevede il prolungamento della pista ciclabile esistente fino a raggiungere la Strada Comunale dell'Armarolo.

Il Piano Attuativo, al fine di rendere sostenibili sotto l'aspetto economico gli interventi previsti, prevede l'individuazione di n°3 Lotti Edificatori non vincolati fra loro, attuabili autonomamente, singolarmente ed in tempi diversificati, inseriti all'interno di quelli che sono gli elementi strutturanti gli spazi pubblici:

- ✓ l'asse viario posto a nord, a completamento della viabilità pubblica dell'agglomerato urbano, con parte terminale destinata a parcheggio pubblico, dal quale si potrà accedere sia agli impianti sportivi esistenti che alle aree a verde pubblico esistenti e di nuova realizzazione, nonché alle *Aree Edificabili* ed alla viabilità privata a servizio di queste;
- ✓ l'asse viario-pista ciclabile previsto ad est, a margine del piano attuativo, il quale si diparte dalla pista ciclabile esistente che si interrompe al crocevia fra Via A. Vivaldi e Via G. Donizzetti, per raggiungere a sud la Strada Comunale dell'Armarolo;
- ✓ dotazione di aree pubbliche (parcheggi e verde pubblico) ai margini dell'area di intervento al fine di definire il nucleo urbano, riqualificando il territorio e integrando l'edificato esistente con i servizi pubblici.

I tre lotti edificatori saranno serviti da percorsi pedonali interni che si dipartiranno dalle aree pubbliche (verde pubblico, viabilità pubblica, pista ciclabile) e che raggiungeranno i fabbricati previsti, mentre la viabilità carrabile avrà unico accesso sul prolungamento di nuova realizzazione di Via A. Vivaldi, per poi svilupparsi parallelamente alla pista ciclabile e tagliare trasversalmente in zona baricentrica l'area intesa nella sua totalità; questo consentirà di servire tutti i lotti edificabili e di realizzare una zona “residenziale” controllata sotto l'aspetto del traffico e della sicurezza, potendo usufruire di spazi interni con scarsa interferenza con la viabilità carrabile e facilmente controllabili.

I progetti dovranno prevedere l'impiego di materiali tradizionali di buona qualità al fine di realizzare degli organismi edilizi le cui caratteristiche volumetriche, morfologiche e formali siano tali da evitare alterazioni negative del contesto urbano e del paesaggio.

Nella Tav. n°4–*Lotti Edificatori – Parametri ed Indici Urbanistici* sono riportate le perimetrazioni dei Lotti Edificatori e dell'area edificabile degli stessi, nonché le potenzialità e limitazioni edificatorie degli stessi,

oltre alle potenzialità e limitazioni dell’area in oggetto intesa nella sua totalità e ricompresa nella perimetrazione della Zona “C2 – residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI.

Si riportano di seguito i principali dati quantitativi complessivi relativi al Piano Attuativo presentato:

- ✚ Superficie territoriale “ S_t ” → mq 8.436,00
- ✚ Indice territoriale “ I_t ” → 1,00 mc/mq
- ✚ Volume massimo edificabile “ V ” → mc 8.436,00
- ✚ Superficie lorda di pavimento massima “ S_{lp} ” → mq 2.812,00
- ✚ Numero convenzionale Abitanti “ N_a ” → n°94 Na

I suddetti quantitativi risultano così ripartiti nei 3 LOTTI EDIFICATORI non vincolati fra loro, attuabili autonomamente, singolarmente ed in tempi diversificati:

Dati dimensionali del LOTTO EDIFICATORIO “1”

- Superficie fondiaria “ S_f ” → mq 2.281,00
- Volume massimo edificabile “ V ” → mc 3.024,00
- Superficie lorda di pavimento massima “ S_{lp} ” → mq 1.008,00
- Superficie Coperta massima “ S_c ” → mq 760,00
- Numero convenzionale Abitanti “ N_a ” → n°34 Na

Dati dimensionali del LOTTO EDIFICATORIO “2”

- Superficie fondiaria “ S_f ” → mq 2.281,00
- Volume massimo edificabile “ V ” → mc 3.024,00
- Superficie lorda di pavimento massima “ S_{lp} ” → mq 1.008,00
- Superficie Coperta massima “ S_c ” → mq 760,00
- Numero convenzionale Abitanti “ N_a ” → n°34 Na

Dati dimensionali del LOTTO EDIFICATORIO “3”

- Superficie fondiaria “ S_f ” → mq 1.653,00
- Volume massimo edificabile “ V ” → mc 2.388,00
- Superficie lorda di pavimento massima “ S_{lp} ” → mq 796,00
- Superficie Coperta massima “ S_c ” → mq 551,00
- Numero convenzionale Abitanti “ N_a ” → n°27 Na

Le N.T.A. del Piano Attuativo in oggetto, al fine di facilitare, rendere concretamente ed economicamente attuabili gli interventi previsti, consentono il trasferimento della Superficie lorda di pavimento (S_{lp}) edificabile tra lotti, purché non sia superata la S_{lp} complessiva max. edificabile prevista dal Piano Attuativo. In tal caso, dovrà essere costituito atto di asservimento tra i lotti interessati, con

conseguente asservimento per i singoli lotti edificatori di Slp max. diverse da quelle indicate negli elaborati di piano (Tav. 4); pertanto, al momento della presentazione delle singole istanze per il rilascio dei permessi di costruire o altro atto abilitante, oltre alla documentazione prevista dal R.E.C., dovrà essere prodotto elaborato grafico riepilogativo inerente alla situazione attuale e aggiornata delle Slp asservite e/o edificate in ogni singolo lotto del piano attuativo con la relativa verifica che dimostri il rispetto della Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva max. edificabile nel comparto edificatorio.

4) STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard previste dal presente Piano Attuativo relativo alla Zona “C2 – residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI, risultano superiori alle quantità minime inderogabili fissate dall’art. 3 del D.M. 1444/1968, cercando così di sopperire alla eventuale carenza di dotazioni pubbliche attualmente presenti nell’ambito del quartiere inteso nella sua totalità caratterizzato dalla presenza di impianti sportivi e zone ricreative, oltre a dotare il territorio di infrastrutture non presenti.

In considerazione di ciò, facendo riferimento agli interventi di nuova edificazione previsti nell’area in oggetto e considerando questi esclusivamente a destinazione “residenziale” o ad essa assimilabile, si ha un carico massimo di Volume (V) pari a mc 8.436 di nuovo impianto, equiparabili ad una Superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq 2.812, da cui ne deriva che il Numero convenzionale di abitanti (Na) complessivi è pari a n°94.

In considerazione di quanto sopra, la dotazione minima prevista ai sensi del D.M. n°1444/68, è così determinata, come specificatamente dettagliata e rappresentata nella Tav. n°5–Standard Urbanistici – Aree da Cedere:

Standards Pubblici (ai sensi del D.M. n°1444/68 artt. 3 e 4)

mq 18/ab x 94 ab. → mq 1.692,00

di cui a parcheggio almeno → mq 3/ab x 94 ab. → mq 282,00

Standards Pubblici minimi (ai sensi del D.M. n°1444/68) → mq 1.692,00

Parcheggi Pubblici minimi (ai sensi del D.M. n°1444/68) → mq 282,00

VERIFICA STANDARD URBANISTICI:

Parcheggi Pubblici di progetto → mq 537,00

mq 537,00 > mq 282,00 (standards minimi ai sensi del D.M. n°1444/68)

Spazi Pubblici complessivi di progetto → mq 2.295,00

mq 2.295,00 > mq 1.692,00 (standards minimi ai sensi del D.M. n°1444/68)

Gli spazi pubblici risultano pertanto maggiori rispetto agli standard urbanistici di cui al D.M. n°1444/68.

Come specificatamente dettagliato e rappresentato nella Tav. n°5–*Standard Urbanistici – Aree da Cedere*, il conteggio della dotazione prevista di Standard Urbanistici non comprende le superficie relative alla viabilità pubblica (sedi viarie e marciapiedi), al percorso attrezzato-pista ciclabile, in coerenza con la normativa vigente; inoltre sono state quantificate le superfici su cui saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria esterne alla Zona “C2” ma previste dagli strumenti della pianificazione comunale, pari a mq 1.575,00, nonché individuate e quantificate le aree oggetto di urbanizzazioni primarie inserite nella Zona “C2” ed oggetto del presente Piano Attuativo, da cedere al Comune di Ostiglia, pari a mq 1.920,00. In quest’ultimo conteggio non sono state ovviamente inserite le aree già di proprietà del Comune di Ostiglia.

Come evidenziato in precedenza, la dotazione di Standard Urbanistici prevista dal presente Piano Attuativo, risulta maggiore rispetto agli standard urbanistici di cui al D.M. n°1444/68 e risulta verificata fino alla concorrenza di un Numero convenzionale Abitanti “Na” pari a 127 Na.

Questo consentirà di usufruire di quanto disposto dall’art. 11 delle Norme del *Documento di Piano*, in precedenza citato ed esplicito, fino ad un Numero convenzionale Abitanti “Na” pari a 127 senza che debbano essere reperiti ulteriori standard urbanistici e costituire variante al Piano Attuativo in oggetto.

Come già evidenziato in precedenza, gli *Standard Urbanistici* previsti dal presente Piano Attuativo, sono determinati e previsti in funzione della destinazione d’uso “*residenza (1)*” od ad essa assimilabile. Qualora in fase attuativa, si dovesse realizzare altra destinazione d’uso consentita, ma soggetta ad una dotazione maggiore di standard urbanistici, o superare il suddetto limite di n°127 “Na” usufruendo dell’incremento massimo previsto dall’art. 11 delle Norme del *Documento di Piano*, tale maggiorazione dovrà essere reperita nell’ambito del lotto edificatorio dove tale destinazione o maggior numero di “Na” insistono. Sarà altresì possibile, se l’Amministrazione Comunale lo riterrà opportuno (da valutare singolarmente per ogni situazione), la monetizzazione di tale maggiorazione di Standard Urbanistici o di parte di questa.

Le aree saranno urbanizzate secondo quanto previsto nel presente Piano Attuativo che comprende anche le sistemazioni in fregio alle strade pubbliche esistenti, dove si prevede la realizzazione dei marciapiedi ed ogni opera di raccordo tra i sottoservizi esistenti e quelli in progetto con ripristini e sistemazioni delle zone oggetto di qualsiasi lavorazione necessaria per gli allacci.

5) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli interventi in oggetto previsti dal presente Piano Attuativo relativo ad aree inserite nella Zona “C2 – residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI ed aree adiacenti destinate dagli strumenti della pianificazione comunale a “*viabilità pubblica-urbanizzazione primaria*”, si articolano su zone a diretto

contatto e facenti parte del nucleo urbano di Correggioli, con una condizione morfologica pressoché pianeggiante.

Le opere di urbanizzazione primaria previste sono state quindi progettate come naturale prosecuzione e completamento di quelle esistenti, con le tipologie e caratteristiche che di seguito si riassumono per ogni categoria. La descrizione più dettagliata degli interventi specifici viene evidenziata nelle voci dell'elenco prezzi che costituisce il Computo Metrico Estimativo.

- OPERE STRADALI

I nuovi assetti viari e la riqualificazione/adequamento della viabilità esistente, consentirà di servire le nuove zone di insediamento, nonché l'impianto sportivo e le attrezzature ricreative attualmente presenti, prevedendo zone di parcheggio pubblico da realizzare quali standard urbanistici, oltre a procedere ad una riorganizzazione urbana, non solo funzionale, ma anche di servizio di un'area attualmente avente carattere marginale.

La viabilità principale di penetrazione è costituita dal prolungamento di Via A. Vivaldi, composta da una strada pavimentata in conglomerato bituminoso, in parte dotate di marciapiede ed in parte fiancheggiata da pista ciclabile della quale si prevede il prolungamento fino a raggiungere la Strada Comunale dell'Armarolo.

Sia la viabilità prevista o da riqualificare, sia le “racchette” interne destinate a parcheggio ed alla manovra di ritorno, sono collegate alla viabilità pedonale di distribuzione alle varie Aree previste dal Piano Attuativo.

Le sedi stradali previste, avranno carreggiata per il transito dei veicoli pari a ml 7,00, marciapiedi di larghezza di ml 1,50 e pista ciclabile con larghezza di ml 2,00.

E' prevista inoltre la ripavimentazione delle semicarreggiate esistenti di Via A. Vivaldi, Via G. Donizetti e Strada Comunale dell'Armarolo, in considerazione che tali tratti di strada dovranno essere oggetto dei lavori per l'allaccio di tutti i nuovi sottoservizi a quelli esistenti.

L'andamento altimetrico delle strade, consente il naturale raccordo alla viabilità esistente ed il facile collegamento, attraverso rampe a debole pendenza, alla fascia infrastrutturale esistente.

La *pavimentazione stradale* dovrà essere realizzata con materiale bituminoso e composta da strato di sottofondo di spessore adeguato alle caratteristiche del sottofondo, eventualmente integrato con strato di geotessile, binder di spessore almeno pari a cm 10 cm dopo rullatura e tappeto di usura di spessore almeno pari a cm 4 cm dopo rullatura.

I *marciapiedi* e la *pista ciclabile* dovranno essere pavimentati in masselli autobloccanti di spessore non inferiore a cm 6, posati su sottofondo in battuto di cemento di spessore non inferiore a cm 10 con rete elettrosaldata \varnothing 8 e maglia cm 20x20, con interposto strato di pietrischetto di spessore cm 5.

I *cordinati* in calcestruzzo di adeguate dimensioni, dovranno essere posati su un letto di calcestruzzo di spessore minimo cm 10÷15, opportunamente rinfiancati in modo continuo su ambo i lati e giunti sigillati con malta fine di cemento.

Si evidenzia che le piantumazioni in prossimità della viabilità sono state previste con essenze dotate di radici non superficiali.

I *Parcheggi pubblici* previsti, hanno dimensioni degli stalli rispondenti alle prescrizioni e caratteristiche dettate dal Codice della Strada, saranno pavimentate in asfalto o con masselli di cemento autobloccanti carrabili di colore grigio chiaro di spessore non inferiore a cm 8, finitura superficiale al quarzo, posati su sottofondo in battuto di cemento di spessore non inferiore a cm 10 con rete elettrosaldata \varnothing 8 e maglia cm 20x20. In quest'ultima ipotesi, i vari stalli di sosta andranno evidenziati utilizzando dei masselli di cemento autobloccanti di colore grigio scuro.

Nei casi in cui è necessario garantire la permeabilità della pavimentazione si devono utilizzare particolari masselli di cemento autobloccanti che garantiscono un sufficiente drenaggio delle acque meteoriche. Non sono ammesse pavimentazioni realizzate con grigliati erbosi di qualsiasi materiale.

Si prevedere idonea rete di fognatura bianca collegata ad impianto di trattamento “*acque di prima pioggia*” per l'eventuale intercettazione di idrocarburi o oli sverzati accidentalmente dai veicoli.

- OPERE DI FOGNATURA

La rete fognaria a servizio di *CORREGGIOLI* è di tipo misto: le acque nere vengono trattate dal locale impianto di depurazione, mentre le acque di pioggia vengono scaricate nella rete di Bonifica, pertanto, i nuovi collettori di fognatura sono stati previsti separando i reflui delle acque usate (*acque scure*) dagli scarichi delle acque meteoriche (*acque chiare*).

Le condotte verranno realizzate con tubazioni in PVC di vario diametro serie 303/1 secondo UNI 7447-75 con marchio di qualità IIP, posate su fondo livellato e rinfiancate con calcestruzzo, con sovrastante riempimento con stabilizzato di cava fino al piano di posa della pavimentazione stradale.

Sia i pozzetti di ispezione che quelli delle caditoie stradali saranno realizzati in calcestruzzo e saranno corredati di chiusini o griglie di tipo carrabile in ghisa.

Le dimensioni assunte per i collettori delle acque nere rispettano un criterio di minimo diametro compreso fra DN 200÷DN 250, e sono idraulicamente dimensionati rispetto al carico urbanistico derivante dall'attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano attuativo in oggetto (Vedi Tav. U.2 - *FOGNATURA NERA E CHIARA - Planimetria-Particolari costruttivi* e Tav. U.3 - *FOGNATURA NERA E CHIARA - Profili longitudinali*).

Per quanto concerne lo smaltimento delle acque meteoriche si sono previste le fognature necessarie per la raccolta delle acque reflue dalle aree pavimentate e dalle superfici dei tetti dei fabbricati insistenti nel Piano Attuativo in oggetto, dimensionando gli stessi con le portate afferenti dai rispettivi bacini di competenza prevedendo diametro di DN 160 per l'allaccio delle caditoie ai pozzetti e DN 200÷DN 250 per i collettori principali. L'andamento plano-altimetrico dei rami di tutti i collettori della fognatura bianca (Vedi Tav. U.2 - FOGNATURA NERA E CHIARA - *Planimetria-Particolari costruttivi* e Tav. U.3 - FOGNATURA NERA E CHIARA - *Profili longitudinali*) consente di poter smaltire, con le minime pendenze, gli afflussi nei collettori principali esistenti e nelle canalette di scolo presenti a margine delle aree in oggetto, le quali costituiscono la rete di smaltimento delle acque meteoriche naturali.

- OPERE DI ACQUEDOTTO

Per la distribuzione dell'acqua potabile si adottano nuove tubazioni in PEAD PN16 con una configurazione opportunamente sezionabile, per creare meno disagi possibili all'utenza anche in caso di guasto in linea.

Le nuove tubazioni in PEAD per la distribuzione dell'acqua potabile saranno conformi a quanto previsto dalle Norme UNI 7611 tipo 312 e dalle Norme 7615 per i metodi di prova e rispondere alle prescrizioni igienico-sanitarie del Ministero della Sanità relative ai manufatti per liquidi alimentari (Circolare Min. n°102 del 02/12/1978), prodotte con materiale di prima scelta (UNI 7054) omologato dall'Istituto Italiano dei Plastici (IIP) per le tubazioni in pressione.

Le utenze private saranno allacciate singolarmente od a gruppi con la previsione della realizzazione dei rami di derivazione fino ai gruppi di misura. I pozzetti di ispezione, realizzati in calcestruzzo con chiusino carrabile in ghisa, saranno ubicati nei nodi stradali, dove saranno inserite le saracinesche per il sezionamento. L'allaccio è previsto sulla condotta principale di distribuzione della frazione nei pozzetti esistenti nella Via G. Puccini e nella Strada Comunale dell'Armarolo.

Per quanto riguarda le condotte per l'irrigazione, queste sono previste con tubazione uguale a quella per l'acqua potabile. Tali condotte si articolano in rami che dai pozzi perforati servono le varie Aree previste dal Piano Attuativo in oggetto (Vedi Tav. U.5 - ACQUEDOTTO-IRRIGAZIONE - *Planimetria-Particolari costruttivi*).

- PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La pubblica illuminazione sarà articolata su cinque diverse linee di alimentazione: due a servizio dei *Lotti Edificabili*; tre servizio rispettivamente della *Viabilità pubblica*, della *Pista Ciclabile* e dell'*Area a parcheggi pubblici-verde pubblico*.

Tutte le linee saranno ulteriormente sezionate in modo da consentire la messa in esercizio, anche parziale, dell'impianto di Pubblica illuminazione seguendo l'andamento dei lavori delle opere stradali (Vedi Tav. U.4 – ENEL – PUBBLICA ILLUMINAZIONE – FIBRE OTTICHE - *Planimetria-Particolari costruttivi*).

La tipologia scelta per i punti luce è la stessa, sia per le caratteristiche dei corpi illuminanti che per i pali di sostegno, che è stata adottata negli ultimi tempi nel territorio comunale dall'Amministrazione Comunale di Ostiglia.

Nelle strade e parcheggi saranno così messi in opera apparecchi illuminanti mod. lunoide dell'AEC con ottica Cut-Off con vetro piano temperato conforme alle direttive contro l'inquinamento luminoso con lampade 250W SAP, su sostegno metallico conico zincato a caldo e verniciato Hft. = ml 9,00.

Nei percorsi pedonali e nella pista ciclabile saranno messi in opera apparecchi illuminanti mod. “ecoevo 2” dell'AEC con emisfera superiore in metacrilato di colore trasparente e schermo inferiore stampato ad iniezione in metacrilato trasparente di grosso spessore, con parabola interna di grandi dimensioni in alluminio anodizzato e brillantato con sistema di orientamento del flusso luminoso con lampade 70W master-color/SAP-E, su sostegno metallico conico dritto Hft.= ml 5,00.

- DISTRIBUZIONE GAS METANO

La distribuzione del Gas-Metano sarà realizzata con tubazione collegata alla esistente rete della frazione gestita dalla Teasei S.r.l., pertanto nel presente progetto si indica soltanto lo schema di distribuzione con partenza dal punto più vicino della rete esistente (Vedi Tav. U.6 – TELECOM – GAS METANO - *Planimetria-Particolari costruttivi*). Al momento della realizzazione delle opere sarà presentata domanda di somministrazione al concessionario del servizio che provvederà direttamente alla esecuzione delle opere addebitandole all'utente nelle spese di allaccio.

- CANALIZZAZIONE TELEFONICHE

Le canalizzazioni per l'interramento delle linee telefoniche saranno realizzate secondo lo schema progettuale riportato nella Tav. U.6 – TELECOM – GAS METANO - *Planimetria-Particolari costruttivi* sia per la dislocazione delle tubazioni in polietilene (corrugati di colore blu per telecomunicazioni), che per la ubicazione dei vari tipi di pozzetti. Le canalizzazioni principali saranno allacciate ai pozzetti esistenti sulla sede stradale di Via A. Vivaldi.

- CANALIZZAZIONE ELETTRICHE

I cavidotti da realizzare per l'interramento della linea di distribuzione dell'energia elettrica saranno realizzati secondo i tracciati di cui alla Vedi Tav. U.4 – ENEL – PUBBLICA ILLUMINAZIONE – FIBRE OTTICHE - *Planimetria-Particolari costruttivi* con tubazioni in polietilene corrugati a doppie pareti coestruse (Norme CEI EN 50086-2-4) con parete esterna di colore rosso, che partendo dalla cabina ENEL esistente posta

su Via A. Vivaldi, va a servire i quadri elettrici del comparto della Pubblica Illuminazione e le utenze dei vari lotti edificatori.

- SISTEMAZIONE DEL VERDE

Il Verde pubblico sarà sistemato, dopo la ripulitura e la decesplughiazione, con la stesa di terreno vegetale, oltre che con la messa a dimora di siepi lungo i percorsi pedonali nonché intorno alle zone destinate alla sosta ed attività ricreativa. Sono previsti vialetti con pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso di vari colori e dimensioni. Le piantumazioni saranno preferibilmente con essenze autoctone e saranno impiantate in modo da realizzare zone di essenze a foglia caduca e zone di essenze sempreverdi, in grado, così, di costituire aree ombreggiate durante la stagione estiva ed aree soleggiate durante la stagione invernale. L'inerbimento sarà realizzato con miscela di semi a rapido attecchimento e con scarso bisogno di innaffiamento e le eventuali zone in pendenza saranno attrezzate con geostuoia. I giochi per bambini eventualmente installati, saranno preferibilmente in legno o materiali riciclati, ed saranno dotati di certificazione ed installati conformemente alle disposizioni di legge con relativa certificazione.

6) COMPENSAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE – QUADRO ECONOMICO DI SPESA

L'area oggetto del Piano Attuativo è individuata nel Piano delle Regole vigente quale Zona “C2 – residenziale di espansione conformata soggetta a piano attuativo” di CORREGGIOLI, destinata al completamento della zona residenziale, alla riqualificazione e della dotazione degli standard urbanistici. All'interno della perimetrazione della Zona “C2 –residenziale di espansione conformata” di CORREGGIOLI individuata dal Piano delle Regole vigente, la quasi totalità della superficie è di proprietà del Sig. Sestini Paolo, proponente della progettazione in oggetto, ma è presente anche una minima porzione di proprietà del Comune di Ostiglia, pari a circa il 4,4%, come desumibile dalla Tav. n°2–Piano Particellare.

Come determinato dall'elaborato “COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – Opere di Urbanizzazione Primaria”, allegato e parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo, gli interventi relativi alle Opere di Urbanizzazione Primaria, alla riqualificazione della viabilità pubblica esistente nonché quelli previsti dal P.G.T. e dal Piano delle Regole vigenti prevedono nelle aree adiacenti alla perimetrazione del Piano Attuativo, ma non ricomprese nella stessa, consistenti nella realizzazione della viabilità pubblica e di spazi pubblici, determinano un importo complessivo pari ad € 384.667,96.

Il suddetto importo di spesa sarà totalmente a carico del soggetto attuatore firmatario della Convenzione a compensazione della minima percentuale di potenzialità edificatoria spettante ad altra proprietà (Comune di Ostiglia), ampiamente compensata con l'attuazione delle opere di urbanizzazione

previste fuori dalla perimetrazione della Zona “C2” e dalla fornitura di attrezzatura a servizio del campo sportivo comunale adiacente (Tribuna prefabbricata in acciaio da circa n°80 posti). Il suddetto importo, considerato quanto dimostrato nel precedente § 4 della presente Relazione, riguarda la realizzazione di una dotazione di Standard urbanistici maggiore rispetto a quanto previsto dal D.M. n°1444/68.

Al fine di rendere sostenibili sotto l'aspetto economico gli interventi edificatori previsti dal Piano Attuativo in oggetto e, pertanto, dare una fattiva concretezza agli stessi, sono stati previsti n°3 Lotti Edificatori non vincolati fra loro, attuabili autonomamente, singolarmente ed in tempi diversificati.

Da quanto sopra, i costi che la ditta proponente dovrà sostenere per l'attuazione di tutte le *Opere di Urbanizzazione Primaria* previste dal Piano Attuativo in oggetto e delle dotazioni previste nell'*Impianto Sportivo* esistente, sono pari a:

<u>QUADRO ECONOMICO</u>		
<u>OPERE - LAVORI</u>		
- Opere Stradali	= € 154.310,73	
- Opere di Fognatura	= € 57.826,37	
- Opere Acquedotto e Irrigazione	= € 43.426,13	
- Opere Pubblica Illuminazione	= € 46.354,70	
- Opere Canalizzazioni ENEL e Fibre ottiche	= € 13.904,85	
- Opere Canalizzazioni TELECOM e Gas Metano	= € 10.437,22	
- Sistemazione a Verde Pubblico	= € 48.407,96	
- Dotazione Attrezzature Sportive	= € 10.000,00	
TOTALE delle OPERE-LAVORI compreso gli oneri della sicurezza l'incidenza della manodopera=	€ 384.667,96	€ 384.667,96
<u>SOMME A DISPOSIZIONE</u>		
- per Oneri I.V.A. al 10% → € 384.667,96 x 0,10	= € 38.466,80	
- Spese Tecniche Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Sicurezza, Frazionamenti, Collaudi =	€ 70.000,00	
- Oneri Cassa e I.V.A. sulle spese tecniche	= € 18.816,00	
- Spese Pubblicità	= € 2.000,00	
- Imprevisti e Arrotondamenti	= € 3.049,24	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE =	€ 132.332,04	€ 132.332,04
TOTALE PROGETTO =		€ 517.000,00

Pertanto, ribadendo che il Piano Attuativo in oggetto prevede una dotazione di Standard urbanistici maggiore rispetto a quanto previsto dal D.M. n°1444/68, la ditta proponente e/o firmataria della Convenzione, realizzando gli interventi previsti eseguirà direttamente opere di urbanizzazione primaria e sosterrà maggiori costi; tale maggiorazione di costi ha un importo superiore a quello che scaturirebbe dall'utile spettante all'Amministrazione Comunale di Ostiglia qualora questa partecipasse attivamente all'attuazione degli interventi previsti.

7) ATTUAZIONE

Per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo in questione, considerata l'individuazione di n°3 Lotti Edificatori non vincolati fra loro, attuabili autonomamente, singolarmente ed in tempi diversificati, si prevede che potranno essere seguite le seguenti modalità:

- Permesso di Costruire.

- Denuncia d'Inizio Attività per:

- interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

qualora gli interventi siano rispondenti a quanto disciplinato dal Piano Attuativo in oggetto, in merito alle disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, e qualora tale sussistenza sia stata esplicitamente attestata dal Comune in sede di approvazione.

Come indicato anche in precedenza, le N.T.A. del Piano Attuativo in oggetto, al fine di facilitare, rendere concretamente ed economicamente attuabili gli interventi previsti, consentono il trasferimento della Superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile tra lotti, purché non sia superata la Slp complessiva max. edificabile prevista dal Piano Attuativo. In tal caso, dovrà essere costituito atto di asservimento tra i lotti interessati, con conseguente asservimento per i singoli lotti edificatori di Slp max. diverse da quelle indicate negli elaborati di piano (Tav. 4); pertanto, al momento della presentazione delle singole istanze per il rilascio dei permessi di costruire o altro atto abilitante, oltre alla documentazione prevista dal R.E.C., dovrà essere prodotto elaborato grafico riepilogativo inerente alla situazione attuale e aggiornata delle Slp asservite e/o edificate in ogni singolo lotto del piano attuativo con la relativa verifica che dimostri il rispetto della Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva max. edificabile nel comparto edificatorio.

Grosseto,

Geom. Paolo SESTINI

Arch. Luca CHERUBINI