

COMUNE DI S. GIORGIO DI PIANO

(Città metropolitana di Bologna)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO relativo al primo POC "Sub Ambito 4.1"

N° PROT. U.T.:

Proprietà:

GIABER S.r.l.
Via Nazionale, 134
40051 Malalbergo fraz. Altedo (Bo)
cod. fisc. e P.I. 02641631201

Progettazione Generale e Coordinamento:

ARCH. VITTORIO BONVICINI
Via San Mamolo, 155 - 40136 Bologna
studiovittorio.bonvicini@gmail.com

Progettazione reti tecnologiche:

ING. CARLO BAIETTI
Via Mercadante, 4 - 40141 Bologna
c.baietti@prismaing.it

Revisione:

Note PUA:

Data :

Ottobre 2018

Oggetto:

G.02 ELABORATI GENERALI
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE E TABELLE
RIASUNTIVE DEI DATI DI PROGETTO

Elab. :

G.02

Scala :

Cod :

2589

SOMMARIO:

INTRODUZIONE	2
STATO DI FATTO.....	2
RIFERIMENTI CATASTALI E DI PSC.....	..3
PROGETTO ARCHITETTONICO.....	3
FINALITA' E PRINCIPI PROGETTUALI.....	3
IMPOSTAZIONE PLANIMETRICA.....	6
<i>Tipologie edilizie.....</i>	<i>7</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	8
VIABILITA'.....	8
SISTEMA DEL VERDE.....	8
RETI TECNOLOGICHE.....	9

INTRODUZIONE

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto interessa l'area del sub Ambito 4.1 individuata dal POC in seguito a quanto disposto dal Piano Strutturale Comunale del Comune di San Giorgio di Piano.

Lo strumento del PUA rappresenta attuazione di quanto deciso in sede di PSC, in seguito a precisi Piani Operativi Comunali POC. In particolare il Comparto relativo al sub Ambito 4.1 è inserito nel 1° POC 2018-2022, che determinerà lo sviluppo urbanistico del Comune nei futuri anni.

Il POC è stato approvato con Delibera n.° 49 del 29/10/2018.

Il suddetto POC, in riferimento all'ex art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i. attraverso il Quinto Accordo di pianificazione con privati, sottoscritto in data 14/11/2017, tra il Comune di San Giorgio di Piano e la Giaber S.r.l., società nonché soggetto attuatore del PUA, prevede la realizzazione un comparto residenziale, all'interno del quale saranno realizzate anche opere pubbliche (strade, parcheggi, pista ciclopedonale, ecc,) da cedere al Comune.

Il soggetto attuatore, secondo quanto siglato nell'Accordo, si impegna, oltre a realizzare quanto indicato nel POC, con particolare riferimento al sub Ambito 4.1, a corrispondere al Comune, in seguito alla perequazione urbanistica stabilita nel POC, una cifra pari a 125,00 euro al mq di S.u. realizzata. Si impegna inoltre a realizzare una quota di Edilizia Residenziale Sociale di seguito specificata (paragrafo Edilizia residenziale), oltre che le opere di urbanizzazione primaria.

STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento è situata a ovest del centro storico di San Giorgio di Piano, in particolare a nord della Via Stalingrado, arteria di collegamento esistente.

Il comparto si sviluppa su una superficie fondiaria di 50.990,00 mq; si presenta per lo più occupato attualmente da coltivazioni agricole, libero da edifici o alberature degne di nota.

A sud dell'area oggetto di intervento, all'interno dei confini del comparto, vi sono gli orti urbani esistenti. Di questo elemento si terrà conto nella progettazione del comparto, che integrerà pienamente gli orti al suo interno.

Riferimenti catastali

L'individuazione catastale al Catasto Terreni è la seguente:

Foglio 23 di cui mappali

- 553,
- 555,
- 984,
- 986,
- 988,
- 990,
- 34 parte
- 35 parte.

Il totale della superficie catastale dei suddetti mappali è pari a circa 51.770 mq.

PROGETTO ARCHITETTONICO

Finalità e principi progettuali

Il presente PUA si sviluppa a seguito di quanto stabilito nel PSC e nel successivo 1° POC, per regolamentare nuovo insediamento residenziale, in risposta alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Il PSC vigente alla data dell'Accordo di Programma, e vigente tuttora, classifica l'area del comparto oggetto della presente come *ANS_C "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera"* e tale ambito è disciplinato dall'Art. 24.3 delle Norme di Attuazione del PSC.

L'obiettivo del 1° POC è proprio quello, come descritto nel capitolo 3 delle Norme del POC, di *"...concentrare nel Capoluogo le scelte insediative....anche in*

coerenza con gli indirizzi del PSC volti ad evitare una eccessiva dispersione insediativa.” Questo è il contesto in cui si inserisce l’attuazione del Comparto nel sub Ambito 4.1, disegnato in continuità con il centro abitato e con le sue attuali direzioni di sviluppo. Il comparto si inserisce sull’asse viario via Stalingrado dal quale si accede alla nuova area, attraverso una nuova rotonda che garantisce la corretta e disimpegnata fruizione del futuro traffico veicolare.

Di seguito i dati dimensionali del Comparto.

PROGETTO	
	aree in mq
Sup territoriale 1° POC	50.990,00
Sup territoriale 1° POC da rilievo topografico	51.770,00
Funzione residenziale Superficie utile 1° POC	6.953,00

QUOTA ERS 1° POC

Quota ERS 1° POC (38%) = 1.390,00 mq da realizzare 3 D per 1.390,00 mq

TABELLA DEGLI STANDARD		
DOTAZIONI TERRITORIALI		
	minime (mq)	PROGETTO (mq)
Verde pubblico 1° POC	5.963,00	6.061,00
Verde pubblico 2°	6.252,00	6.707,00
Verde pubblico 3°	3.169,00	3.175,00
totale	15.384,00	15.943,00
Parcheggi pubblici	1.490,00	2.373,00

Le aree a verde pubblico inserite nel 2° e 3° POC, come da Accordo di pianificazione sottoscritto tra Comune e Giaber srl, saranno cedute anticipatamente ma non attrezzate.

Di seguito la tabella complessiva delle aree da cedere al Comune, come da Accordo di pianificazione.

AREE DA CEDERE	
	aree in mq
Verde pubblico 1° POC	6.061,00
Verde pubblico 2° POC	6.707,00
Verde pubblico 3° POC	3.175,00
Parcheggi	2.372,91
Pista ciclabile	1.019,66
Strade carrabili	5.261,44
Marciapiedi	1.767,23
totale	26.364,24

La superficie utile edificabile nel comparto è distribuita su 25 lotti, di dimensioni diverse a seconda delle tipologie insediative previste. Vi sarà la possibilità di sviluppare tipologie bifamiliari, trifamiliari, da 4/5 nuclei familiari, da 8 nuclei familiari.

Tema fondamentale del progetto è quindi la continuità con l'attuale tessuto urbano, evitando la dispersione insediativa, frutto della mancanza di un disegno unitario e della mancanza di regolamentazione della crescita insediativa.

Il nuovo quartiere sarà integrato alla città esistente grazie all'arteria di collegamento Via Stalingrado, affiancata dal proseguimento dell'attuale pista ciclabile, che proseguirà all'interno del comparto, garantendo una corretta mobilità anche pedonale e ciclabile, oltre che carrabile. Oltre alla pista ciclabile all'interno del comparto verrà realizzata una porzione di pista su via Stalingrado, a carico del soggetto attuatore di collegamento tra la pista ciclabile esistente su via Don Minzoni e il comparto di nuovo insediamento.

Come accennato precedentemente, vi sono attualmente a sud del comparto, entro i suoi confini, gli orti urbani, dei quali il progetto ne prevede la permanenza, pur andando a risagomare la zona a est per consentire la realizzazione della nuova via di accesso al comparto.

Impostazione planimetrica

Il progetto si sviluppa secondo un disegno semplice e lineare, che ripropone un disegno a maglia regolare, una griglia al cui interno trovano spazio i lotti con i fabbricati residenziali, le strade carrabili, i marciapiedi, i parcheggi, le aree verdi e le piste ciclopedonali.

Le residenze si sviluppano per la maggior parte del comparto, contornate a sud e a est da vaste aree verdi: a est da un'area a verde pubblico occupata da alberature, prato, percorso ciclopedonale; tale area costituisce barriera verde tra l'edificato esistente e quello di nuova realizzazione; a sud vi è prevista un'area verde in adiacenza agli orti urbani e che anch'essa costituisce filtro verde tra la viabilità esistente e i lotti del comparto.

Per quanto riguarda la viabilità carrabile ne è previsto uno sviluppo con disegno planimetrico a forma di "H" tale da garantire comodi accessi ad ogni lotto e conformazione già predisposta per le future previsioni urbanistiche delle aree in adiacenza al comparto.

Per regolarizzare e consentire un fluido accesso carrabile al comparto senza contrastare la viabilità ordinaria si prevede la realizzazione di una rotatoria su via Stalingrado, in adiacenza ai confini del comparto, opera da realizzare a carico del soggetto attuatore.

Elemento caratterizzante del progetto è inoltre l'utilizzo di tecniche costruttive e modalità costruttive che permettano tendenzialmente un uso razionale delle risorse idriche, climatiche ed energetiche, al fine di garantire una qualità abitativa complessiva, intesa come capacità di interagire in modo impattante con l'ambiente circostante (esigenze eco-sostenibili) e di consentire risparmi sui consumi energetici e idrici e un costante livello di benessere interno nelle diverse situazioni climatiche.

Le linee guida che hanno determinato l'assetto planivolumetrico del comparto sono le seguenti:

- l'accessibilità e la fruizione di tutto il comparto,
- sviluppo di tipologie insediative tali da creare un nuovo insediamento senza eccessivo carico urbanistico
- salvaguardia dei valori paesaggistici e urbanistici del complesso, individuando linee guida, tipologie e materiali per le nuove costruzioni;
- continuità con l'attuale Capoluogo.

Tipologie edilizie

Sono previsti 6.953,00 mq. di superficie utile da destinare ad uso residenziale oltre a 4.172,00 mq di superficie accessoria.

Tali superfici sono suddivise nei 25 lotti come di seguito indicato, in relazione alle tipologie insediative.

LOTTI 1°POC			
Tipologie	S.u. 1 lotto (mq)	N. lotti	S.u. totale (mq)
A	185,00	12	2.220,00
B	282,30	4	1.129,00
C	350,00	5	1.750,00
D	463,50	4	1.854,00
totale		25	6.953,00

I 25 lotti hanno tutti accesso garantito dalla viabilità carrabile, con comodo accesso alle singole autorimesse. Le tipologie sono di seguito specificate:

- Tipologia A: bifamiliare;
- Tipologia B: trifamiliare;
- Tipologia C: palazzina per 4/5 nuclei familiari;
- Tipologia D: palazzina con 8 unità abitative.

L'altezza massima per le varie tipologie è la seguente: altezza massima non superiore a due piani fuori terra (H massima 9,00 m) per le tipologie A e B e non superiore a tre piani fuori terra (H massima 15,00 m) per le altre tipologie.

Ogni lotto è dotato di giardino condominiale o privato, in base alla tipologia edilizia, e autorimessa con accesso dalla strada.

Come prescritto nell'Accordo di programma di cui precedentemente detto, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere una quota di Edilizia Residenziale Sociale ERS pari a 1.390,60 mq, in particolare sviluppata nei lotti 13,16,17, secondo quanto stabilito nell'art. 21.1.5 del PSC comunale vigente.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

VIABILITA'

L'accesso al comparto è garantito da una rotonda di nuova realizzazione di cui accennato precedentemente. Tale rotonda consentirà un accesso fluido al comparto, tenendo conto anche della nuova area a parcheggi che sarà costruita in angolo a sud est del comparto. In tale area troveranno posto circa 24 posti auto, con corsia di accesso larga 6 metri e possibilità di manovra comoda.

All'interno del comparto la viabilità carrabile si sviluppa per una larghezza di 7,5 metri, affiancata da parcheggi disposti a pettine, accanto ai quali sarà realizzato un marciapiede, adeguatamente pavimentato e dimensionato, tenendo conto delle norme per la fruibilità da parte dei diversamente abili. (rif. Legge 13/89. - larghezza dei marciapiedi 1,50 m.).

Il progetto prevede la realizzazione di una pista ciclabile, pavimentata in asfalto colorato, di larghezza pari a 2,50 m, che garantisce accesso ciclabile ad ogni lotto.

SISTEMA DEL VERDE

Come stabilito nell'Accordo di Pianificazione già citato nella presente relazione, il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere di pubblica utilità, da cedere secondo gli accordi al Comune. Tra queste opere vi è una dotazione minima di verde pubblico pari a 5.963 mq, relativa allo standard di verde dovuto per il primo sub Ambito 4.1; a questa quota se ne aggiungono altre due, relative al sub Ambito

4.2 e 4.3, da realizzare senza forniture di arredi urbani. Si precisa che l'area relativa al sub Ambito 4.3 (3° POC) sarà ceduta al Comune nello stato in cui si trova escludendo interventi di opere a verde e arredo urbano.

Le due grandi aree a verde relative al sub Ambito 4.1 saranno sviluppate a contorno dei lotti residenziali nei lati sud e est: in particolare a est si prevede un'area a verde pubblico occupata da alberature, prato, e al centro da un percorso ciclopedonale che consente la comunicazione da nord a sud attraverso il verde; a sud vi è un'altra area verde che si sviluppa in adiacenza agli orti urbani di cui si è accennato precedentemente. Anche tale area sarà per lo più prato, con alberature, un percorso ciclopedonale e una vasta area giochi.

Le aree a verde presenteranno alberature di varia specie, secondo quanto indicato nel Regolamento del Verde del Comune di San Giorgio di Piano. Saranno previste piantumazioni di specie di varia altezza e dimensione, meglio specificate nell'elaborato grafico *C.09.01 - Opere di urbanizzazione primaria. Sistema del verde. Planimetria di progetto.*

Il progetto prevede per il verde urbano relativo al sub Ambito 4.1 arredo urbano consistente in portabiciclette, panchine e tavoli, cestini portarifiuti, area gioco con dotazione di differenti tipologie di giochi, una fontana da posizionare in tale area. Per quanto riguarda le tipologie degli arredi urbani previsti si veda la tavola sopra menzionata.

RETI TECNOLOGICHE

Reti fognarie e canali di bonifica.

La rete di fognatura bianca di progetto, avente funzione di raccolta delle acque meteoriche ricadenti nel lotto in oggetto, avrà come recapito finale indiretto lo Scolo Riolo.

Sarà inoltre realizzata lungo la strada pubblica di progetto una dorsale di fognatura bianca con pendenza dello 0,2% diretta verso nord, all'interno della

quale saranno recapitate tutte le acque scolanti sulle nuove superfici impermeabili del comparto; in essa vi sarà la predisposizione per l'allacciamento in futuro anche delle acque provenienti dal lotto di futura realizzazione di altra proprietà sito a ovest del comparto stesso.

E' prevista inoltre una vasca di laminazione da realizzare al limite nord dell'area di intervento (come richiesto dal comune per permettere un agevole accesso per la manutenzione) e verrà in futuro spostata più a nord (quando andranno avanti le future urbanizzazioni relative al secondo ed eventualmente terzo POC del presente ambito).

Per quanto riguarda le acque nere del comparto, esse verranno convogliate nella fognatura pubblica attualmente presente lungo la via Stalingrado.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle tavole "*C.04.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie- Planimetria di progetto*"; tavola "*C.04.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie -Vasca di laminazione - pianta e sezioni*", tavola "*C.04.03 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie- particolari costruttivi*" e tavola "*C.04.04 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie- Relazione idraulica*".

Rete acqua e gas

Per le reti acqua e gas saranno previsti i seguenti interventi: estensione delle rete acqua all'interno del Comparto, con adeguate tubazioni; nuova cabina gas; sviluppo di tubazioni gas all'interno del Comparto.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla tavola "*C.05 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas - Planimetria di progetto*".

Rete elettrica

Gli interventi di progetto riguardano i seguenti punti

- a) realizzazione di nuovi cavidotti MT sotto la sede stradale per collegare la nuova cabina di trasformazione MT/BT (sita all'interno del comparto) con la rete di distribuzione ENEL esistente in MT di via Stalingrado;

b) realizzazione di nuovi cavidotti BT per servizi ENEL consentiranno l'alimentazione e la distribuzione alle utenze dell'energia elettrica necessaria per il funzionamento provvisorio e definitivo del Comparto in oggetto e si snoderanno lungo tutte le strade del comparto.

c) Realizzazione di nuova cabina ENEL

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla tavola *"C.07.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti elettrica pubblica - Planimetria di progetto"* e tavola *"C.07.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti elettrica pubblica - Sezioni tipo e particolari tipologici"*

Rete telefonica

Il progetto della rete di telefonia è stato redatto da Telecom su opportuna richiesta onerosa da parte della proprietà, pertanto si rimanda alle Tavole di dettaglio in cui è rappresentato in maniera esauriente l'intero progetto.

Tavole *"C.08.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica - Planimetria di progetto"* e *"C.08.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica - Sezioni tipo e particolari tipologici"*.

San Giorgio di Piano, ottobre 2018

I progettisti

Arch. Vittorio Bonvicini

Dott. Ing. Carlo Baietti