

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE Provincia di Bologna		PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C AREALE 3
NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A SAN PIETRO IN CASALE VIA SAN BENEDETTO SNC		
IL PROGETTISTA E DDLL:		
<p>Altri Spazi Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto</p>  <p>Piazza Calori 24 - 40018 San Pietro in Casale (BO) Tel./Fax.: 051 6661356 - Cellulare: 339 4041566 - Mail: arch_stellato@yahoo.it - Web: www.pianetastellato.com</p>		
ALLEGATO 13 <i>Relazione Illustrativa</i>		ELABORATI TAV.03-var-PSC Ambito ASN-C n.3 TAV.3-Planimetria dello stato di fatto TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture TAV.4.2.1-Planimetria di progetto TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio TAV.4.2.3 -Planimetria di progetto - segnaletica
Data: 13/06/2018	File: C:\User\antonio stellato\Desktop\ Documenti Antonio\arsale 3\2018\ PUA AREALE 3 COMPARTO C (five-dimma)_30 U.1\Nuovo PUA	PROGETTO DI MASSIMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI TAV.5-Rete fognaria acque bianche e nere TAV.5.1-Rete fognaria - dettagli tecnologici TAV.6-Rete elettrica TAV.7-Rete telefonica TAV.8-Rete acqua e gas ALL.9-Norme Tecniche di Attuazione ALL.10-Relazione geologica, geotecnica, sismica ALL.11-Valutazione del clima acustico ALL.12-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT ALL.13-Relazione Illustrativa ALL.14-Schema di convenzione ALL.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5,6,7,8)
LE PROPRIETA': <i>Immobiliare Rigone Due srl</i> via IV Novembre, 29 44042 Cento (FE) <i>Mira Immobiliare srl</i> via della Pace, 8 40015 Galliera (BO)		
IL COMUNE: <i>Claudio Pezzoli</i> (in persona del Sindaco in carica) via G. Matteotti, 154 40018 San Pietro in Casale (BO)		

E' vietato l'utilizzo del presente elaborato senza l'espressa autorizzazione all'utilizzo da parte del Committente e/o Studio Altri Spazi

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il piano urbanistico attuativo (PUA) riguarda il comparto denominato C situato a sud dell'areale 3.

Detto comparto confinerà a nord e ad est con ambiti edificati mentre a sud con la strada provinciale San Benedetto, che prevede un vincolo di in edificabilità pari a 50 metri.

Vista la collocazione e viste le realizzazioni eseguite nelle aree limitrofe, la struttura principale di progetto di questo ambito considererà dei lotti raccolti attorno ad un verde pubblico centrale, con un indice di edificabilità basso.

Il P.U.A. conterrà parte delle opere in perequazione quali una fascia verde boschiva ed una pista ciclopedonale.

Le opere in perequazione saranno da ricondursi ad un progetto complessivo che coinvolge tutto l'Areale 3.

La fascia boscata, da un punto di vista compositivo, attraverserà l'intero areale creando di fatto una frontiera tra le aree di prossima edificazione e le aree rurali lungo il lato ovest e tra dette aree e la strada provinciale lungo il lato sud.

La pista ciclo pedonale lambirà, in larga parte, la fascia boscata lungo tutto il suo percorso fungendo da elemento di mezzo tra i lotti edificabili e le aree verdi.

Alcune diramazioni del percorso ciclo pedonale consentiranno di connettere questa zona di nuova espansione con percorsi esistenti frammentati.

I proponenti, oltre alle opere sopra elencate dovranno contribuire, per una somma concordata con l'Amministrazione Comunale, alla realizzazione di opere di utilità pubblica.

Il progetto residenziale di n° 32 lotti per abitazioni unifamiliari bifamiliari trifamiliari e quadrifamiliari sarà realizzato nel rispetto massimo dell'ambiente.

Per quanto riguarda il tema dell'invarianza idraulica, per le acque meteoriche di comparto, sarà costruita un' opportuna vasca di laminazione per la raccolta di dette acque.

La vasca, situata lungo il lato ovest del comparto, verrà dotata di dispositivo di svuotamento o "bocca tarata" che garantirà un deflusso non impattante nelle reti scolanti.

All'interno dell'areale 3, vi è la presenza di una condotta della rete acquedotto ACC 200, la quale, avendo una direttrice nord-sud, attraversa anche l'ambito C.

In sede di urbanizzazione la condotta verrà spostata all'esterno dell'areale, così da non ricadere all'interno dei lotti edificabili e della fascia boscata.

Sempre in fase di urbanizzazione, le linee elettriche di media tensione e le linee di telefonia presenti, in particolare quelle che corrono lungo via San Benedetto verranno interrato.

Nel progettare il P.U.A. si è ricercata la continuità viaria, tra quella in progetto e quella esistente.

La viabilità del comparto C svilupperà prevalentemente lungo l'attuale via Fanin e sarà disimpegnata da una strada a doppio senso di circolazione ad anello.

Il comparto sarà ulteriormente disimpegnato da 4 assi viari secondari ortogonali all'anello stesso.

Il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà legato all'andamento del mercato immobiliare comunque entro 15 anni dall'approvazione del PUA.

Alla data odierna, i costi delle opere di urbanizzazione si possono così riassumere:

1. Opere relative agli scavi	€ 267'495,99
2. Opere relative ai reinterri	€ 77'750,89
3. Opere pozzetti fognature	€ 100'719,00
4. Opere tubazioni fognature	€ 211'584,09
5. Opere relative alle strade e marciapiedi	€ 884'795,50
6. Opere relative all'illuminazione pubblica	€ 296'966,00
6. Opere relative al verde pubblico	€ 163'352,00
7. Opere relative alle bonifiche	€ 55'000,00
8. Opere relative alle rimozioni	€ 1'550,00
9. Opere relative alla linea elettrica	€ 50'702,50
10. Opere relative alla linea idrica	€ 66'836,00
11. Opere relative alla linea gas	€ 34'101,00
12. Opere relative alla linea telefonica	€ 33'327,50
13. Opere relative ai noli	€ 1'500,00
14. Opere relative alle indagini	€ 650,00
15. Opere relative alle impermeabilizzazioni	€ 831,60
16. Opere relative ai getti	€ 11'314,80
17. Opere relative alle casserature	€ 20'058,00
18. Opere relative agli acciai	€ 7'024,58
TOTALE	€ 2'285'559,45

Le caratteristiche tecniche sulla scelta dei materiali mirano, da un lato, a dare continuità con l'esistente, dall'altro di impiegare soluzioni che puntino ad ottenere una lottizzazione di pregio.

Le strade saranno asfaltate, i marciapiedi e camminamenti saranno in autobloccante a finitura superficiale pregiata, le caditoie saranno in ghisa 50x50, i cordoli di contenimento sui lotti saranno in cemento armato.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con fonti luci a braccio posti ad una distanza di 25 metri di media, costituiti da pali tubolari in acciaio conici zincati altezza fuori terra non superiore a 10,00 m, illuminazione "ai led" a risparmio energetico.

I lotti del comparto C si svilupperanno attorno al verde pubblico che avrà una collocazione baricentrica rispetto ai futuri edificati.

Le quattro strade ortogonali all'arteria ad anello principale avranno una caratterizzazione a boulevard, strade larghe dagli ampi marciapiedi con parcheggi pubblici separati dai camminamenti mediante cortine di verde.

L'orientamento generale porterà le nuove costruzioni ad avere un orientamento di circa 25° rispetto all'asse nord sud.

I progetti dei nuovi edificati punteranno ad avere tutti i prospetti ben soleggiati.

L'area oggetto del P.U.A. non si trova in un corridoio di venti dominanti, comunque visto le modeste altezze dei singoli fabbricati non ne si tiene conto.

Per quanto riguarda la produzione di energia, basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, nessun lotto ha delle penalizzazioni pertanto sarà possibile realizzare un ciclo completo dal fotovoltaico, pompa di calore e geotermia.

CONCLUSIONI

Il piano urbanistico attuativo (PUA) riguarderà il comparto denominato C situato a sud dell'areale 3. Vista la collocazione e viste le realizzazioni eseguite nelle aree limitrofe, la struttura di progetto dell'ambito sarà costituita principalmente da lotti raccolti attorno ad un verde pubblico centrale, con un indice di edificabilità basso.

L'intento progettuale, tanto nelle opere di urbanizzazione primaria quanto nella realizzazione dei fabbricati, sarà quello di arrivare a contenere il consumo delle energie non rinnovabili.

Considerato la vicinanza alla zona residenziale denominata "dei Musicisti", l'amore per l'arte, in particolare la pittura e scultura della committenza, si propone di intitolare l'asse viario del comparto C a **Raimondo Rimondi** scultore e pittore nato a San Pietro in Casale.

VISTE DELLA LOTTIZZAZIONE





IL PARCO URBANO

CRITERI DI PROGETTO

Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio circostante, riveste cioè un ruolo di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità della vita nelle città.

Sono molteplici le funzioni svolte dal verde urbano:

- 1) **funzione ecologico-ambientale:** il verde, anche all'interno delle aree urbane, costituisce un fondamentale elemento di presenza ecologica ed ambientale, che contribuisce in modo sostanziale a mitigare gli effetti di degrado e gli impatti prodotti dalla presenza delle edificazioni e dalle attività dell'uomo. La presenza del verde contribuisce anche a regolare gli effetti del microclima cittadino attraverso l'aumento dell'evapotraspirazione, regimando così i picchi termici estivi con una sorta di effetto di "condizionamento" naturale dell'aria.
- 2) **funzione sociale e ricreativa:** la presenza di parchi, giardini, viali e piazze alberate o comunque dotate di arredo verde consente di soddisfare un'importante esigenza ricreativa e sociale e di fornire un fondamentale servizio alla collettività, rendendo più vivibile e a dimensione degli uomini e delle famiglie di una comunità.
- 3) **funzione culturale e didattica:** la presenza del verde costituisce un elemento di grande importanza dal punto di vista culturale, sia perché può favorire la conoscenza della botanica e più in generale delle scienze naturali e dell'ambiente presso i cittadini, sia anche per l'importante funzione didattica (in particolare del verde scolastico) per le nuove generazioni. Inoltre i parchi e i giardini storici, così come gli esemplari vegetali di maggiore età o dimensione, costituiscono dei veri e propri monumenti naturali, la cui conservazione e tutela rientrano fra gli obiettivi culturali del nostro consesso sociale.
- 4) **funzione estetico-architettonica:** anche la funzione estetico-architettonica è rilevante, considerato che la presenza del verde migliora decisamente il paesaggio urbano e rende più gradevole la permanenza in città, per cui diventa fondamentale favorire un'integrazione fra elementi architettonici e verde nell'ambito della progettazione dell'arredo urbano.

Nel progetto in presentazione ci si è posti l'obiettivo di realizzare un comparto residenziale situato tra la fascia boscata, la cui realizzazione è prevista dagli accordi di pianificazione ed il verde pubblico collocato in posizione centrale, baricentrica rispetto all'edificato.

La fascia verde boscata, nasce come elemento di compensazione ambientale in grado di bilanciare le nuove costruzioni nell'Areale 3.

L'elemento in grado di andare a costituire il ruolo di connettività ecologica, assolvendo a quanto indicato negli strumenti di pianificazione ("corridoio ecologico locale da creare"), nonché alle condizioni ecosistemiche di riferimento teorico.

Un corridoio ecologico, vale a dire una porzione lineare di territorio in grado di svolgere la funzione di collegamento biologico (per la mobilità delle specie e degli individui), viene normalmente identificato dalla prevalenza di ecosistemi terrestri (green way) oppure acquatici (blue way).

Il parco centrale nasce con la logica di considerare le aree da adibire a verde pubblico (U) non come mero elemento riempitivo o di raccordo tra gli spazi costruiti ma come elemento centrale nella progettazione.

Un parco urbano progettato, costituito da specie autoctone, con notevole impiego del prato e di specie arbustive ed arboree acclimatate per l'area di insediamento.

Una grande piazza verde quadrata in cui le persone possono ritrovarsi, possono rilassarsi oppure dedicarsi ad attività riguardanti il movimento fisico, grazie all'estensione dello spazio pubblico e ai percorsi pedonali e ciclo-pedonali presenti.

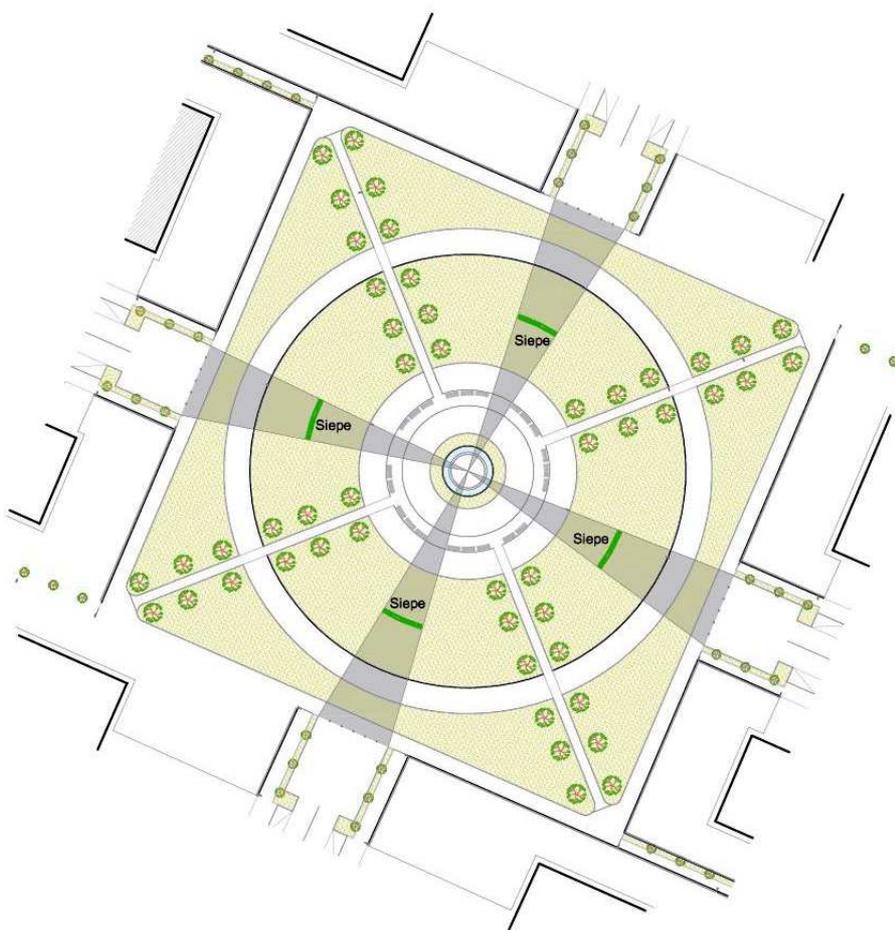
La scelta dei materiali ed i colori utilizzati mirano a far risaltare la qualità urbana di questo luogo.

La grande fontana centrale rappresenta il fattore di raccordo dello spazio, l'acqua intesa come elemento che affascina e impreziosisce il contesto progettato.



Rimanendo sempre in tema di impianto del verde, nel gioco dei pieni e dei vuoti, dalle quattro vie principali che penetrano nel comparto non è possibile scorgere visivamente lo spazio centrale, poiché 'protetto' da filari di siepi alte fino a 140 cm.

La volontà è quella di far scorgere lo spazio non immediatamente ma di svelarlo poco a poco.



Il verde è presente non solo nella parte centrale del progetto ma è anche utilizzato nell'arredo di vie, parcheggi e di due ulteriori due spazi pubblici.

I viali alberati sono intimamente connessi alla storia delle nostre comunità e costituiscono, dunque, un elemento da preservare anche nelle nuove realizzazioni.

Le specie impiegate hanno requisiti, quali: resistenza ai diversi inquinanti atmosferici, capacità di ridurre il rumore, considerato ormai un vero e proprio agente inquinante, resistenza alle malattie e rusticità, capacità di ridurre la carica batterica dell'aria, ridotte esigenze di manutenzione, resistenza meccanica agli agenti atmosferici avversi, nessun pericolo od inconveniente per la cittadinanza, come ad esempio: spine acuminatae, frutti maleodoranti, elevato valore decorativo.

Per quanto riguarda le due ulteriori aree verdi di comparto il progetto prevede, per l'area sita tra il lotto 7 e 9, uno spazio prevalentemente dedicato al gioco con una giostra per disabile.

Per l'area verde collocata tra il lotto 32 e la pista ciclo pedonale, oltre ai giochi per i bambini, è prevista un'area di sosta con tavolo e sedute.

AREE GIOCO PER DISABILI

CRITERI DI PROGETTO

Un parco inclusivo è un luogo in cui tutti i bambini, anche quelli con disabilità, possono esercitare il loro diritto al gioco.

Sono parchi privi di barriere architettoniche, dove sono installati giochi il più possibile accessibili e fruibili da parte di bambini che, ad esempio, usano la carrozzina, sono ipovedenti, hanno una disabilità motoria lieve, ma anche bambini normodotati.

Un gioco inclusivo da solo non è sufficiente a garantire il diritto al gioco dei bambini disabili. Andrebbe installato in un contesto più ampio dove sono presenti altri giochi alcuni dei quali accessibili e fruibili da parte di tutti.

In base ai concetti sopra esposti, nel comparto C è prevista un'area verde attrezzata di circa 665 mq in cui sono presenti giochi per bambini normodotati, un'altalena senza barriere per bambini disabili e panchine per la sosta. L'obiettivo è permettere ai bambini di interagire tra loro, di socializzare, evitando così l'isolamento e l'emarginazione.

