

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE Provincia di Bologna		INTEGRAZIONE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) AREALE 1.1 - PROT. 17926 DEL 02/10/2017
NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A SAN PIETRO IN CASALE VIA STAGNO SNC		
IL PROGETTISTA E DDLL: <i>Altri Spazi</i> Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto  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		
ALLEGATO 13 <i>Relazione Illustrativa</i>		
23/01/2018	C:\user\antonio stellato\Desktop\Documenti Antonio\areale 1.1\TADDA\2018\Integrazione al PUA 23/01/2018	ELABORATI TAV.1-Estratto degli strumenti urbanistici vigenti TAV.2-Estratto di mappa catastale TAV.3-Planimetria dello stato di fatto TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture TAV.4.2-Planimetria di progetto 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)
LA PROPRIETA':		
IL COMUNE: Claudio Pezzoli (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 ILLUSTRATIVA

Il piano urbanistico attuativo (PUA) riguarda l'areale 1 in particolare il sub ambito 1.1. Detto comparto affaccia a nord su via Stagno, ad est e ovest con ambiti edificati mentre a sud con un terreno a vocazione agricola.

Vista la collocazione e viste le realizzazioni eseguite nelle aree limitrofe, la struttura di progetto dell'ambito considera dei lotti con un indice di edificabilità medio- basso.

Il P.U.A. non contiene opere in perequazione urbanistica.

Le opere in perequazione a carico del proponente sono: la cessione gratuita di un lotto destinato a verde pubblico situato nel Piano Particolareggiato ex PRG C3.5 pari ad una SF di 2.407 mq, l'intervento di manutenzione ordinaria e riqualificazione degli attuali spogliatoi delle palestre comunali di Via Genova e Via Conta.

Il progetto residenziale di n° 8 lotti è stato pensato nel rispetto massimo dell'ambiente. Le acque meteoriche, che precipiteranno all' interno dell' area di sedime, saranno raccolte da una apposita rete scolante realizzata con caditoie e tubazioni sotterranee.

Per quanto riguarda la laminazione questa verrà attuata mediante l'impiego di un sistema modulare di contenimento e accumulo temporaneo con successivo rilascio nel fosso collocato lungo via Stagno.

Detto fosso sarà opportunamente tombato, anche in previsione del futuro allargamento della sezione stradale e risagomanto al fine di poter ricevere la rete scolante delle acque reflue. All'interno dell'areale 1.1, vi è la presenza di una linea elettrica di media tensione che sarà interrata.

Nel progettare il P.U.A. si è tenuto conto di dare alla viabilità di comparto un impatto modesto nei confronti della viabilità esistente.

L'areale 1.1 sarà accessibile da via Stagno mediante un a nuova arteria stradale avente larghezza pari a 6,5 metri sulla quale si disimpegneranno gli accessi ai lotti.

Ai lotti L1, L2, L3, L4 sarà possibile accedervi direttamente da via Stagno grazie ad attraversamenti dedicati e tombamento del fosso esistente.

Le opere di urbanizzazione primaria fognature nere e bianche /gas /rete idrica /rete elettrica e telefonia saranno opere di estensione dell'esistente.

Qualora si rendessero necessarie opere di potenziamento delle reti quali cabine elettriche o sottostazioni gas, verranno concordate con gli enti gestori.

Il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà legato all'andamento del mercato immobiliare comunque entro 10 anni dall'approvazione del PUA.

Alla data odierna, i costi delle opere di urbanizzazione primaria ammontano ad euro 466.418,75 così come indicato dalla tabella riepilogativa e dal computo metrico estimativo allegato alla presente istanza.

1. Opere relative agli scavi	€ 34.937,50
2. Opere relative ai reinterri	€ 4.091,92
3. Opere relative a segnaletica	€ 3.500,00
4. Opere relative a sicurezza	€ 6.500,00

5. Opere relative alle strade e marciapiedi	€ 102.936,88
6. Opere relative alla laminazione	€ 171.316,25
6. Opere relative al verde pubblico	€ 3.500,00
7. Opere relative alle acque bianche e nere	€ 50.334,00
8. Opere relative all'acquedotto	€ 8.015,00
9. Opere relative al metanodotto	€ 4.484,00
10. Opere relative alla rete elettrica e illuminazione pubblica	€ 59.503,20
11. Opere relative alla telefonia	€ 5.300,00
12. Opere relative all'arredo urbano	€ 12.000,00
TOTALE	€ 466.418,75

Le caratteristiche tecniche sulla scelta dei materiali ha voluto premiare, da un lato continuità con l'esistente, dall'altro di impiegare soluzioni che mirino 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 cm, i cordoli di contenimento sui lotti saranno in cemento armato. L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzata 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 8 m, illuminazione "ai led" a risparmio energetico.

L'orientamento generale porterà le nuove costruzioni ad avere un orientamento di circa 5° 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 di fotovoltaico, pompa di calore e geotermia.

CONCLUSIONI

Il piano urbanistico attuativo (PUA) riguarda l'areale 1.1 situato lungo via Stagno. Vista la collocazione e viste le realizzazioni eseguite nelle aree limitrofe, la struttura di progetto dell'ambito considera dei lotti raccolti con verde pubblico situato lungo il lato ovest, con un indice di edificabilità medio-basso.

L'intento progettuale sia nelle opere di urbanizzazione primaria che nella realizzazione dei fabbricati è di arrivare a contenere il consumo delle energie non rinnovabili.

PIANO DI CANTIERIZZAZIONE

OBIETTIVO: Abbattimento di polveri e rumori da cantiere

STRATEGIE DI PROGETTAZIONE:

Le principali problematiche indotte dalla fase di realizzazione dell'opera sulla componente atmosfera riguardano la produzione di polveri e rumori.

Tali problematiche possono riscontrarsi lungo la viabilità impegnata dalla movimentazione dei mezzi pesanti e nell'intorno delle aree in cui avvengono le lavorazioni (in special modo nella fasi di scarico del materiale e di movimentazione del pietrisco delle massicciate), ponendo particolare attenzione alle zone urbanizzate circostanti.

Il controllo della produzione di polveri e rumore all'interno delle aree di cantiere potrà essere ottenuto mediante l'adozione di accorgimenti di seguito indicati:

- Bagnatura periodica delle superfici di cantiere in relazione al passaggio dei mezzi e delle operazioni di carico/scarico, con aumento della frequenza delle bagnature durante la stagione estiva.
- Bagnatura periodica delle aree destinate allo stoccaggio temporaneo dei materiali, o loro copertura al fine di evitare il sollevamento delle polveri.
- Bagnatura del pietrisco prima della fase di lavorazione e dei materiali risultanti dalle demolizioni e scavi.

In riferimento ai tratti di viabilità urbana ed extraurbana impegnati dai transiti dei mezzi pesanti demandati al trasporto dei materiali, saranno effettuate le seguenti azioni:

- Adozione di velocità ridotta da parte dei mezzi pesanti;
- Copertura dei cassoni dei mezzi con teli in modo da ridurre eventuali dispersioni di polveri durante il trasporto dei materiali;
- Lavaggio giornaliero dei mezzi di cantiere e pulizia con acqua dei pneumatici dei veicoli in uscita.

OBIETTIVO: Gestione dei materiali di demolizione e scavo

STRATEGIE DI PROGETTAZIONE:

I materiali da scavo, derivanti dalla realizzazione di opere, saranno principalmente riutilizzati in sito, nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 41 bis della legge 98/2013.

OBIETTIVO: Gestione delle acque meteoriche di dilavamento

STRATEGIE DI PROGETTAZIONE:

In sede di redazione di PUA è prevista una soluzione che prevede una raccolta separata delle acque meteoriche, così da ridurre "a monte" le portate meteoriche circolanti nelle reti. La cassa di espansione, opportunamente dimensionata, consentirà di contenere la portata in uscita entro il valore massimo accettabile nel ricettore per il più critico evento meteorico di assegnato tempo di ritorno (protezione idraulica).

OBIETTIVO: Ridurre il consumo di materie prime utilizzando materiali riciclabili, ridurre i rifiuti di demolizione impiegando componenti e materiali separabili.

STRATEGIE DI PROGETTAZIONE:

Si punterà all'utilizzo di materiali naturali privi di sostanze nocive o agenti inquinanti, che comportino processi di trattamento poco inquinanti con basso consumo di energia.
Di conseguenza, si cercherà di evitare l'impiego di materiali incompatibili al riuso all'interno dello stesso elemento tecnico.