

Comune di San Pietro in Casale

P.U.A. IN VARIANTE AL POC

ambito per nuovi insediamenti
su area libera (ANS-C n.3) sub comparto B

sintesi non tecnica

proprietari:

Agena s.r.l.;
Basis s.r.l.;
Casamica s.r.l.;
Cooperativa costruzioni;
Sira s.r.l.;
Rimondi costruzioni s.r.l.;

progettisti urbanistica ed edilizia:

Simone Gheduzzi architetto
Nicola Rimondi architetto
Gabriele Sorichetti architetto
Gianluca Gallerani ingegnere
Gianni Gamberini architetto

Impianti elettrici e illuminazione: Alberto Montanari p.i.

Ingegneria idraulica
Ing. Marco Maglionico

Acustica
ing. Enrico Reatti

Geologia
Luca Tondi

PSC - ambito ANS-C n.3 sub comparto B

gruppo	numero	data	Luglio 2019
L	02	aggiornamenti	
		scala	



L02 Sintesi non tecnica

Indice:

1. Localizzazione e caratteristiche del progetto
2. Motivazione dell'opera
3. Caratteristiche dimensionali e funzionali del progetto
4. Stima degli impatti ambientali, misure di mitigazione, di compensazione e di monitoraggio ambientale

diverserigestudio srl

bologna
40127 via della torretta 47a
cf + pi 03164671202
t + f 0039 051 504269
architetti@diverserigestudio.it
www.diverserigestudio.it

1. Localizzazione e caratteristiche del progetto

L'area è situata a ridosso di un comparto residenziale già completato in gran parte nel corso del primo decennio degli anni 2000, che fu pensato e **predisposto** per poter accogliere anche future addizioni urbane. Sul confine Est della proprietà infatti terminano a **confine 3 tratti stradali** attualmente a fondo chiuso. Su tale lato si riconosce una edificazione di media densità, con tipologie in linea per edifici **di 4 piani fuori terra**.

Il terreno si presenta come pianeggiante, salvo 3 piccoli avvallamenti di drenaggio. Confina a nord con lo scolo Raveda, e ad ovest con terreni coltivati. Il lotto è attraversato da una condotta dell'acqua potabile a gestione di Hera spa, Ø 500 rilevata attraverso i pozzetti presenti in superficie.

Il progetto prevede la predisposizione di 32 lotti a destinazione residenziale, con altezze e densità maggiori (3 piani) a ridosso dell'edificato esistente di pari caratteristiche, per sfumare verso la fascia boscata con tipologie isolate più basse (massimo 2 piani).

Il sistema della **mobilità** ricerca la migliore **protezione per gli utenti deboli** (pedoni, biciclette e bambini) per i quali è stato progettato il percorso ciclopedonale a margine della fascia boscata, che si svolge senza interruzioni od attraversamenti di strade, dal sub ambito contiguo fino al parco che costeggia via Puglisi e che collega il centro abitato.

Il progetto di paesaggio è stato concepito per caratterizzarsi attraverso la concentrazione dei circa 1200 alberi e arbusti previsti nella fascia boscata, mentre per le altre aree verdi si è scelta la tipologia a prato libero, per garantirne una diversa fruibilità ed una facile manutenzione. Non sono stati previsti arredi specifici tipo giochi per bambini per la presenza degli stessi nel vicino parco di via Puglisi – via Borsellino. Le strade non prevedono alberature per limitare le manutenzioni a carico dell'amministrazione comunale. La pista ciclo pedonale corre a fianco della fascia boscata in modo da poterne estendere il godimento e sfruttarne l'ombreggiatura,

È prevista una realizzazione del comparto in tre stralci funzionali.

Il primo prevede, oltre al completamento della fascia boscata, la realizzazione del sistema di laminazione naturale, il completamento della prima strada a Nord, della pista ciclopedonale, degli allacciamenti per la stessa, per poi seguire con le due seguenti fasi.

2. Motivazione dell'opera

Il presente PUA nasce dalla volontà delle società proprietarie di procedere allo sviluppo dell'area attraverso una serie di opere e progetti che portino alla urbanizzazione dei terreni in oggetto con un programma ad uso residenziale.

L'area fu indicata già da subito nelle previsioni di sviluppo del capoluogo attraverso il Piano Strutturale Comunale emesso dall'amministrazione comunale come ambito di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani ed identificato con il

diverserigestudio srl

bologna
40127 via della torretta 47a
cf + pi 03164671202
t + f 0039 051 504269
architetti@diverserigestudio.it
www.diverserigestudio.it

codice ANS-C 3

Venne sottoscritto un accordo tra l'amministrazione comunale ed i proprietari al fine di perseguire l'utilità dello sviluppo dell'area sia per fini pubblici che privati. L'utilità pubblica deriva dalla possibilità di avere realizzato, a carico del privato proponente, un metrobosco con estensione della rete ciclopedonale a doppia corsia, il rifacimento di via Stangolini, e la cessione di aree all'interno dell'areale 9, quindi adiacenti alla via Stangolini, in prossimità dell'incrocio con via Galliera Nord.

3. Caratteristiche dimensionali e funzionali del progetto

La realizzazione dell'area abitativa oggetto del presente piano porterà all'insediamento di circa 200 abitanti, sono previste tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed in linea, con unità abitative singole, condominiali con appartamenti, per la parte privata di altezza massima fuori terra pari a 3 piani, su unna superficie di circa 4,3 ettari.

Il piano prevede la realizzazione della parte di competenza del metrobosco con la piantumazione di 1250 alberi ed arbusti oltre a verde pubblico per 4895 metri quadrati, parcheggi pubblici per 1395 metri quadrati, ciclopedonali per 1200 metri quadrati, 1406 metri quadri di percorsi pedonali, 3369 metri quadrati di strade pubbliche. Il costo delle opere di urbanizzazione è stimato in 884.090,86€.

I parametri rappresentati nella seguente tabella:

SAN PIETRO IN CASALE		a	b		c	d	e	e	e
AMBITO Areale 3	area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	Massimo D. edificatorio insediabile	D. EDIFICATORIO	D. EDIFICATORIO	ABITANTI TEORICI	PARCHEGGI PUBBLICI	VERDE PUBBLICO
		ST	UT	SU	SU	SA	AT	Pi	Ui
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	0,7 SU (mq)	SU / 27mq	AT x 6 mq (mq)	AT x 24 mq (mq)
B	APV (vincolata)	0,0	0,050	0,0	0,0	0,0			
	APL (libera)	43412,4	0,16	6946,0	4300,0	3010,0			
	Da altro areale/perequazione				1200	840,0			
	TOTALE AMMISSIBILI			6946,0		3850,0	203,0	1218,0	4872,0
	Previsti da progetto				5500,0			1395	4895

Stralcio funzionale 1	Teorici cogenti	/	/	1780,0	1246,0	65,0	390,0	1560,0
	Previsti da progetto	/	/				472	2091
Stralcio funzionale 1 +2	Teorici cogenti	/	/	3720,0	2604,0	137,0	822,0	3288,0
	Previsti da progetto	/	/				922	4309

diverserighestudio srl

bologna
40127 via della torretta 47a
cf + pi 03164671202
t + f 0039 051 504269
architetti@diverserighestudio.it
www.diverserighestudio.it

4. **Stima degli impatti ambientali, misure di mitigazione, di compensazione e di monitoraggio ambientale**

Le acque bianche saranno gestite attraverso un **sistema di laminazione naturale**, che prevede la realizzazione di una depressione nel terreno sul lato ovest dell'area che potrà gestire le acque del comparto prima di rilasciarle nello scolo Raveda situato sul lato nord del comparto. Un tratto di questo scolo sarà risagomato, allargandosi nel lato interno al lotto, al fine di raccordare l'emissione del fosso di progetto con la quota rilevata nell'angolo nord-est del lotto, punto nel quale il canale viene intubato e passo al di sotto del parco e dell'area urbana.

Tale sistema trae ispirazione dal quello che per secoli ha garantito tale funzione, la rete di fossi e scoli a cielo aperto. I vantaggi saranno molteplici, prima di recapitare l'acqua piovana nel recettore (scolo Raveda che subito a valle dell'area viene intubato fino al depuratore) la stessa ha la possibilità di **essere drenata verso le falde acquifere contribuendo a ricaricare le stesse**, completando un sistema naturale di cui la fascia boscata sicuramente gioverà. La possibilità di trattenerne e drenare le acque a monte del depuratore, alleggerirà lo stesso e ne permetterà un migliore funzionamento. La profondità del fosso sarà di 1,1m circa, costituito da un fondo profondo 50cm ed un avvallamento a bassa pendenza (7,5%) che si raccorda nella fascia boscata. Tale soluzione risulta quindi il miglior compromesso per manutenzione, integrazione paesaggistica ed ambientale e sicurezza del sistema. Le altezze, le sponde e le profondità in gioco si dimostrano quindi allineate con tutto il sistema storico che circonda il nostro comune. La posizione della stessa al di là della fascia boscata rispetto all'abitato, lontana da parchi pubblici attrezzati, ne consente una previsione priva di particolari sistemi di sicurezza o ritenuta

Il progetto della estensione delle reti in gran parte segue le predisposizioni già effettuate nel comparto C 3.1 confinante con l'area di progetto sul lato ovest. Salvo il tema delle acque bianche di cui si è già parlato sopra, **le acque nere** vanno ad allacciarsi al sistema esistente, giudicato capiente anche per la presente estensione in considerazione della centrale di sollevamento con doppia pompa di recente realizzazione.

I colloqui preliminari svolti con il gestore Hera hanno permesso di verificare la portata della rete di **acqua potabile**, estendibile con delle tubazioni in polietilene di diametro 110 mm, con un collegamento in testa tra le strade.

I colloqui preliminari con il gestore **Enel** hanno portato alla progettazione di una rete di fornitura della **forza motrice** che si estende in tre rami partendo dalla esistente cabina di trasformazione, giudicata sufficiente come disponibilità di potenza residua.

Sono state predisposte anche la rete telefonica ed un tubo per le reti dati, pensato come predisposizione a disposizione dell'amministrazione per gestori di fibra indipendenti, reti comunali per telecamere.

In testa al palo che chiude ogni strada è stata predisposta l'installazione di una telecamera di videosorveglianza a gestione dell'amministrazione comunale.

Si prevede un tempo di sviluppo pari a circa 6 anni.

diverserigestudio srl

bologna
40127 via della torretta 47a
cf + pi 03164671202
t + f 0039 051 504269
architetti@diverserigestudio.it
www.diverserigestudio.it