

Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n. 24.del 21/12/2017, relativamente ad un terreno di nostra proprietà con estremi catastali, Foglio n. 101, mappali 1 e 3, identificato dal vigente P.S.C. come ARS XVlb.

**- Committenti
Proprietari:**

Società T.R. Costruzioni srl
C.F., P.I. 03074491204
Viale Alfredo Oriani 38/2 40137 BOLOGNA

- Progettista

Dott.Arch. DANIELE ZOBOLI
codice fiscale ZBLDNL60L02A959D

Elab. n **001**

Relazione del Progetto urbano e
opere di urbanizzazione

Localizzazione dell'area

L'area oggetto della presente richiesta è sita a San Giovanni in Persiceto nelle adiacenze di via Umberto Terracini, ed è censita al Catasto Terreni di San Giovanni al Foglio n. 101 mappali n 1 e n. 3. L'estensione territoriale risulta di 8750 mq.

L'area è collocata in posizione sud rispetto al centro storico di San Giovanni e risulta inserita in adiacenza ad ambiti urbanizzati a prevalente destinazione residenziale. A est è delimitata su un fronte di circa 115 m dal corso d'acqua denominato "Scolo Romita" facente parte del reticolo idrografico minore secondo l'art. 49 delle NTA del PSC. A sud confina per una parte con una zona verde di rispetto al corso d'acqua sopradescripto e per una parte con un fronte di 45 m con via Umberto Terracini, una strada che disimpegna una zona residenziale di recente costruzione. Ad ovest confina per una profondità di 45 m con una zona residenziale e per una profondità di circa 66 m con una zona di Verde Pubblico. A nord per un fronte di circa 70 m confina con una zona residenziale di recente edificazione.

Norme Urbanistiche del PSC

Come abbiamo detto l'area di progetto è lambita dallo "Scolo Romita" che il PSC classifica come Canale Storico secondo l'art. 29 delle Norme tecniche d'attuazione (NTA) del PSC.

Lo Scolo Romita rientra risulta classificato dalla cartografia del PSC all'interno del reticolo idrografico minore. L'art. 49 e l'art. 50 del PSC impongono una fascia di protezione e di tutela del corso d'acqua, che prevede la totale inedificabilità. Nella fascia che si estende per una profondità di 10 m misurata perpendicolarmente al corso d'acqua, servirà una corsia di m 5 di larghezza, in adiacenza alle sponde del rio, utilizzabile dall'ente gestore per la manutenzione periodica di pulizia dell'alveo.

La linea elettrica di alta tensione montata su alti tralicci metallici interseca l'ARS XVIb nella parte nord dell'area. Il PSC nella Tav. 2e individua il tracciato dell'elettrodotto e indica la fascia di protezione dall'inquinamento elettromagnetico con la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) (art. 72 NTA PSC). L'elettrodotto della potenza di 132 kV risulta in gestione alla società Terna.

Il P.S.C. nella Tavola T1 "classificazione del Territorio e sistema delle tutele" include la superficie dell'area in oggetto, come ARS (ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio) XVIb.

L'articolo 32 delle Norme Tecniche d'attuazione del PSC, stabilisce le modalità di attuazione delle ARS ed in particolare prevede alcuni dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- parcheggi di urbanizzazione (PU) non inferiori a 40 mq/100 mq SU;

- verde pubblico attrezzato (VP) non inferiore a 70 mq/100 mq SU;
- altezza massima, non superiore a 13,50 m;
- superficie permeabile, non inferiore al 30% della ST;
- superficie da cedere all'amministrazione comunale, per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche, non inferiore al 30% della ST;
- indice di utilizzazione Fondiaria Ut sia compreso tra 0,10 e 0,25 mq/mq.

Manifestazione d'Interesse del 31/12/2018

In data 31/12/2018 con Prot. n. 54422, 54423, è stata presentata, ai sensi dall'art. 4 commi 3 e 4 della L.R. 24/2017 e della Delibera G.C. N.15 del 12/10/2018 una proposta che costituisce Manifestazione d'Interesse per l'attuazione dell'ARS.SG XVI/b, tale proposta è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale N.32 del 30/04/2019 all'interno della scheda n.3 al n.26 (ARS.SG XVI/b) destinata all'edificazione residenziale.

Descrizione del Progetto

Il presente Accordo Operativo insiste su in area collocata all'interno del centro urbano di San Giovanni in Persiceto perché adiacente ad una serie di ambiti urbanistici già costruiti (vedi fig.1).

L'intervento prevede una strada di distribuzione a cul de sac che si dirama da via Terracini che disimpegna 5 lotti residenziali.

La strada di distribuzione sopradescritta, viste le contenute dimensioni, rimarrà a gestione privata e non sarà ceduta come di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale.

La strada presenta una piccola rotonda, di 16,80 m di diametro, per facilitare l'accesso ai lotti e nei tratti rettilinei avrà una larghezza di 6,50 metri. Sono inoltre previsti sui lati della strada 2 marciapiedi della larghezza di 1,5 m. La parte nord est del nostro comparto prevede la collocazione del Verde pubblico che verrà ceduto all'Amministrazione Comunale.

Sul lato nord-ovest affacciato sullo Scolo Romita sarà prevista una fascia inedificata di rispetto al canale di 10 m destinata a verde ed al passaggio di una pista ciclabile.

Vista la posizione di cerniera del piccolo comparto in oggetto si è ipotizzato di costruire un collegamento ciclabile tra le due zone urbane divise dallo Scolo Romita. Infatti la ciclabile in progetto parte fuori dal perimetro del comparto ARS XVI/b, su via Balducci per poi attraversare il canale su un ponte in legno lamellare previsto anche

questo in progetto. La ciclabile prosegue sul lato nord-est e attraversa l'area fuori comparto di verde pubblico in proprietà dall'amministrazione Comunale, per collegarsi infine alla ciclabile esistente su via Massarenti.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi PU di urbanizzazione primaria questi saranno collocati in parte (7 posti auto) all'adiacenza dello stradello di accesso privato al comparto, in parte (24 posti auto) sul lato sud di via Terracini ricavati dalla ristrutturazione con ampliamento della dotazione dei parcheggi esistenti, in parte (12 posti auto) dalla creazione di un nuovo parcheggio che verrà costruito in via Massarenti in prossimità delle scuole elementari.

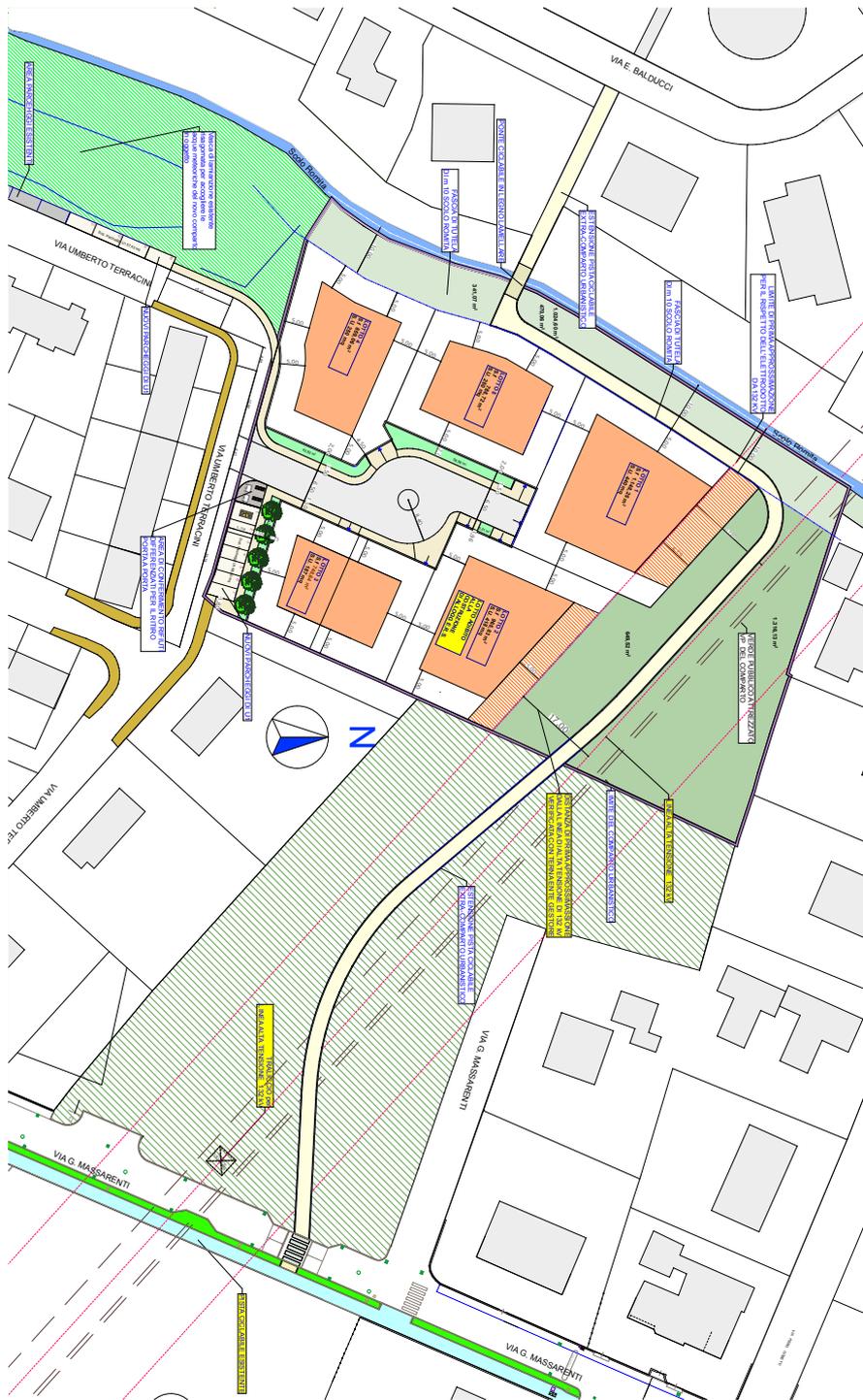


fig. 1 planimetria di progetto

SUPERFICI CATASTALI E PARAMETRI URBANISTICI								
	Identificativo catastale	Superficie catastale mq	di cui liberata da vincoli mq		di cui con vincoli di inedificabilità mq			
	F.101 Map. 1	5.914	4.889		1.025			
	F.101 Map. 3	2.836	2.836		-			
		8.750						
	ST mq	8.750	7.725		1.025			
	SF sui 5 lotti mq	4510,50						
		PREVISIONE DEL PSC Dimensionamento da art.2 bis NTA PSC			PROGETTO Deroga ultimo capoverso comma 6 art. 2 bis NTA PSC			
	Utilizzazione territoriale Ut 0,20 (compreso fra 0,10 e 0,25) mq/mq art. 32 NTA PSC	0,200			0,200			
	Ut 0,05 mq/mq		0,05			0,00		
	SU mq	1.545	51	1.596	1.545	0	1.545	
	Parcheggi di Urbanizzazione PU 40/100 x SU Art. 32 NTA PSC	PREVISIONE DEL PSC mq		PROGETTO mq				
				Interni al comparto mq	Esterni al comparto via Terracini mq	Esterni al comparto via Massarenti mq		
				98,5	219,68	317,99		
		618		636,17				
	Verde pubblico attrezzato VP 70/100 x SU Art. 32 NTA PSC	PREVISIONE DEL PSC mq			PROGETTO mq			
		1.081,5			1965,65			
	Superficie permeabile minima > del 30% della ST Art. 32 NTA PSC	PREVISIONE DEL PSC		PROGETTO				
		mq	% sulla ST	Superficie verde pubblico VP mq	Superficie fascia di rispetto Scolo Romita detratta si superficie ciclabile mq	Superficie di Verde privato interno al comparto mq		% sulla ST
				1966,65	811,13	149,79		
		463,5	30	2.926,25				33,4

Parametri urbanistico edilizi (articolo 32 delle nta psc)

Il presente Progetto Urbano è basato sui parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dall'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PSC, riassunti nella tabella generale che precede.

Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione primaria PU come illustrato nella precedente tabella, l'indice 0,40 prescritto comporta una dotazione di 618 mq di parcheggi di urbanizzazione primaria PU.

Per quanto riguarda il verde pubblico VP l'indice 0,70 prescritto comporta una dotazione di 1081,50 mq di verde attrezzato VP.

Vista la buona dotazione di parcheggi presenti nella zona residenziali adiacenti a quelle del Comparto in progetto si è deciso d'accordo con l'Amministrazione Comunale di ricavare solo una parte di parcheggi PU all'interno dell'area dell'ARS XVI/b corrispondente a mq 98,50 per un totale di 7 posti auto vedi fig 2.



fig. 2

Un'altra parte della dotazione di Parcheggi PU viene ricavata dalla ristrutturazione dei parcheggi esistenti posti in posizione parallela a via Terracini nella parte sud- ovest della strada.

L'aumento dei parcheggi è ottenuto allargando la profondità degli attuali posti auto posti in parallelo, sull'area di proprietà pubblica adibita a verde nel quale è stata ricavata una vasca di laminazione a servizio del comparto esistente e come vedremo più avanti a servizio anche, grazie ad un suo ampliamento, del Comparto in oggetto. Nel complesso si riesce ad ottenere una superficie di parcheggi PU pari a 291, 81 mq per un totale di 24 nuovi posti auto (vedi fig. 3)

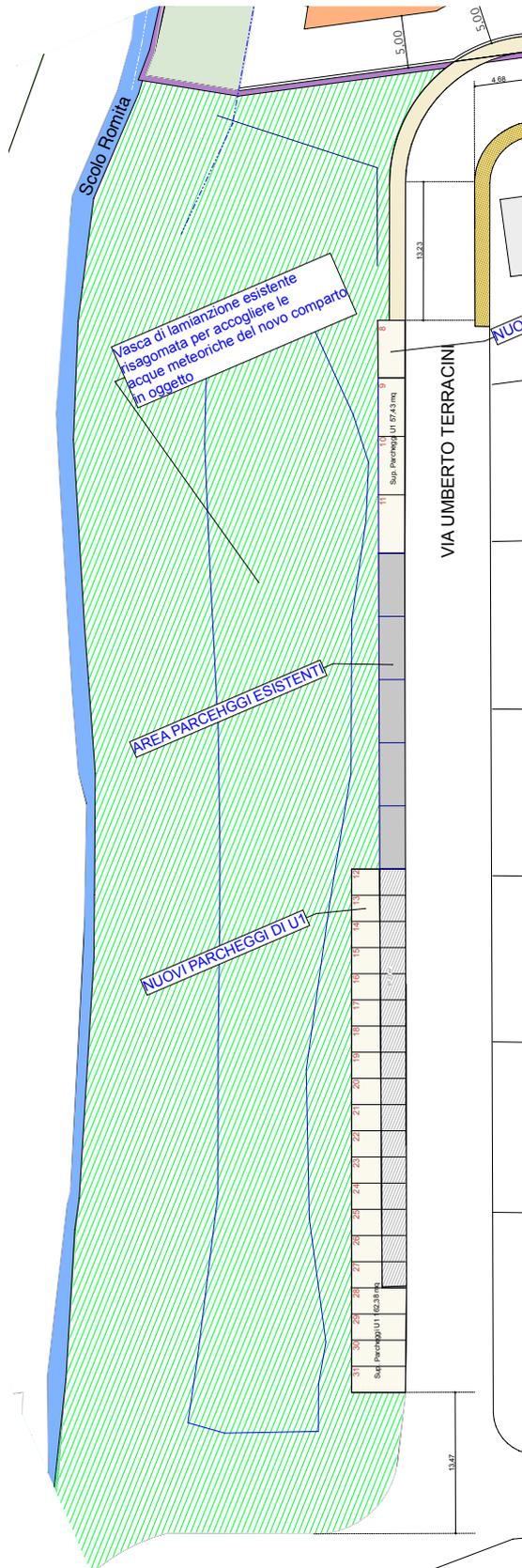


fig.3

Infine per completare lo standard di parcheggi si è deciso sempre in accordo con L'Amministrazione Comunale di provvedere alla realizzazione di un nuovo parcheggio sulla vicina via Massarenti in adiacenza della scuola elementare Romagnoli. Il nuovo parcheggio che avrà una superficie complessiva di mq 1079,14 per un totale di 43 posti auto utilizzerà una parte di questa superficie per soddisfare la standard di parcheggi PU di pertinenza del comparto ARS XVI/b. Tale superficie sarà pari a mq 317,99 per un totale di 12 posti auto vedi fig. 4.

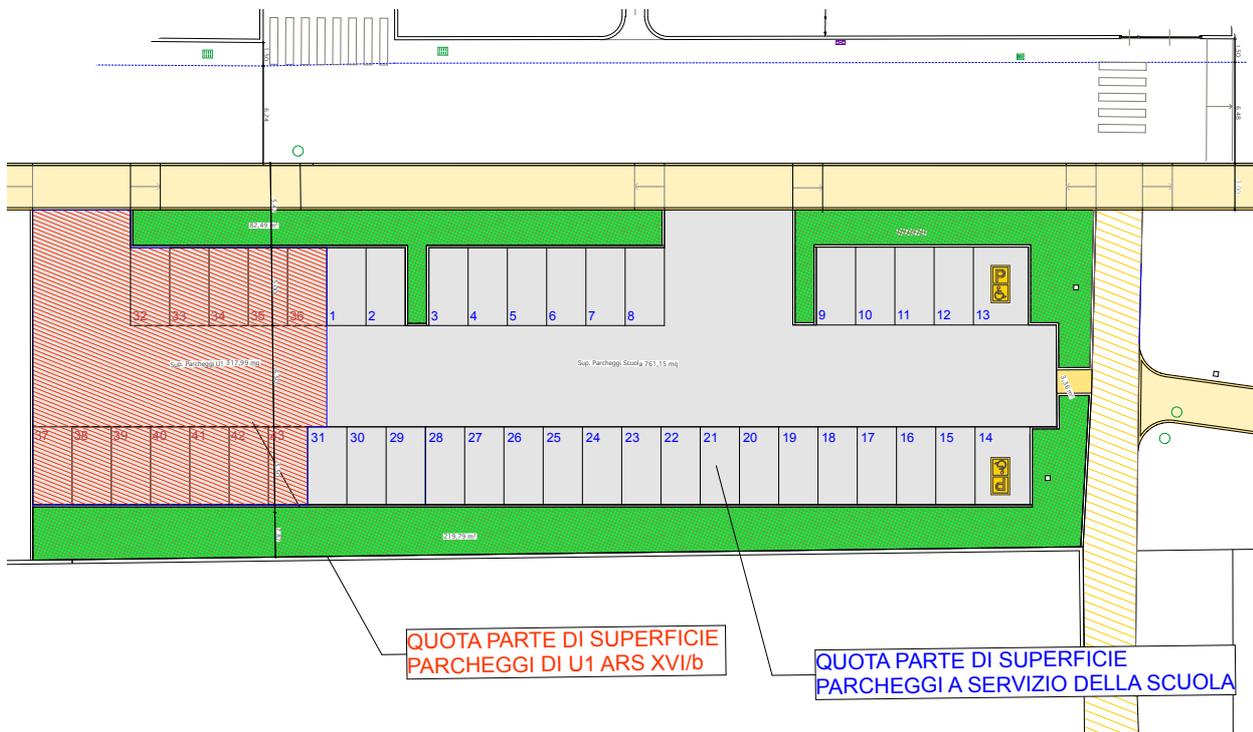


fig.4

Superfici permeabili

Abbiamo detto che la ST del comparto risulta mq 8.750, secondo l'art. 32 delle NTA del PSC la superficie permeabile minima deve essere il 30% della ST (vedi tabella)

Superficie permeabile minima > del 30% della ST Art. 32 NTA PSC	PREVISIONE DEL PSC		PROGETTO			
	mq	% sulla ST	Superficie verde pubblico VP mq	Superficie fascia di rispetto Scolo Romita detratta si superficie ciclabile mq	Superficie di Verde privato interno al comparto mq	% sulla ST
			1966,65	811,13	149,79	
2.625	30	2.926,25			33,4	

La superficie permeabile come si evince dalla tabella, è ricavata dal verde pubblico VP, dalla superficie della fascia di rispetto dello Scolo Romita detratta dalla superficie della ciclabile di progetto e dalla superficie di verde privato individuata all'interno del comparto.

Opere di Urbanizzazione

Il comparto è caratterizzato da piccole dimensioni di superficie territoriale e Superficie Utile da equipararlo ad un intervento simile a quelli realizzati nelle zone di Completamento Urbanistico.

Per questo motivo si è scelto di lasciare a gestione privata una parte delle opere di urbanizzazione interne al perimetro del comparto urbanistico, come la strada i marciapiedi interni così come le infrastrutture di rete che insistono sulla strada interna come fognature linee elettriche, idriche, gas e illuminazione stradale.

Come già descritto saranno invece ceduti alla Pubblica Amministrazione i Parcheggi di urbanizzazione PU distribuiti anche fuori comparto, il verde pubblico VP e la fascia di rispetto allo Scolo Romita

Fognature acque Bianche

Per garantire l'invarianza idraulica lo scolo delle acque meteoriche sarà supportato da una vasca di laminazione a cielo aperto esistente sulla parte sud- ovest di via Terracini. Tale infrastruttura a servizio della recente lottizzazione anch'essa insistente su via Terracini, è attualmente in proprietà del comune di San Giovanni in Persiceto. Per poter accogliere il maggior afflusso di acqua portato dalla superficie territoriale del Comparto in progetto si provvederà ad allargare l'attuale vasca di

laminazione per aumentarne la capacità idrica calcolata dall'allegata relazione idraulica Elab R.0.

La rete delle fognature acque bianche, in gestione alla Società HERA, descritta nella Tav. A.1 si collega alla fognatura esistente in via Terracini poco davanti alla futura strada d'accesso la comparto. È previsto un collegamento finale della rete acque bianche con la vasca di laminazione da realizzarsi con tubo in calcestruzzo prefabbricato della sezione interna di 600 mm

Fognature acque Nere

La rete delle fognature acque nere, in gestione alla Società HERA, descritta nella Tav. A.2 si collega alla fognatura esistente in via Terracini poco davanti alla futura strada d'accesso la comparto con pozzetto di ispezione e tuba in pvc \varnothing 200 mm

Rete acqua e gas

La rete idrica e quella del gas, in gestione alla Società HERA, descritte nella Tav. A.3 prevedono collegamenti alle reti esistente in via Terracini poco davanti alla futura strada d'accesso la comparto. Più precisamente la rete del gas si innesta in quella esistente tramite pozzetto di ispezione e tubo in polietilene ad alta densità PE 80. La rete del idrica si innesta in quella esistente tramite pozzetto di ispezione e tubo in polietilene ad alta densità PE 100

Rete elettrica

La rete elettrica, in gestione alla Società ENEL, è supportata dalla cabina elettrica esistente posta su via Massarenti. L'ente gestore ENEL mi ha comunicato con lettera del 05/03/2020 che la potenza richiesta dagli alloggi previsti dal Piano attuativo in oggetto è compatibile con potenza elettrica fornita dalla cabina elettrica di via Massarenti

Il progetto descritto nella Tav. n. 13 prevede collegamenti alle reti esistente in via Terracini poco davanti alla futura strada d'accesso la comparto, con polifera a 2 tubi realizzata con corugati in pvc \varnothing 125 mm

Rete telefonica

La rete telefonica, in gestione alla Società TELECOM descritta nella Tav. n. 13 prevede collegamenti alle reti esistente in via Terracini poco davanti alla futura strada d'accesso la comparto con nuovo pozzetto e cavidotto con tubo corrugato in pvc \varnothing 125 mm.

Infrastrutture pubbliche e opere aggiuntive da realizzarsi con il contributo di sostenibilità e con la monetizzazione del 30% della St

Per compensare gli oneri dovuti al Contributo di sostenibilità e alla monetizzazione del 30% della St, saranno realizzate opere infrastrutturali da realizzarsi

su via Massarenti (vedi Tav. n.11 Planimetria di Progetto Ciclabile e Parcheggio via Massarenti).

Sarà infatti realizzato un nuovo tratto di pista ciclabile che parte dal prolungamento di quella esistente su via Massarenti, collega l'attuale sede della scuola elementare Romagnoli e prosegue verso nord fino all'ingresso del supermercato esistente.

La ciclabile larga 3 m, sarà pavimentata dotata di impianto di pubblica illuminazione con punti luce dotati di pali con altezza 4 m (vedi fig 5).

La ciclabile attraverserà l'area di verde pubblico esistente che, nella sua parte posta a nord, sarà risistemata con l'apporto di terreno vegetale per aumentare la quota del piano di campagna in modo da poter ricoprire i pozzetti di ispezione del sottostante tombinamento del canale, visto che tali pozzetti risultano sporgenti rispetto alla quota esistente del terreno di circa 30/ 40 cm.

Nel tratto iniziale della ciclabile posto a sud saranno realizzate nuove aiuole tra il percorso protetto in progetto e via Massarenti.

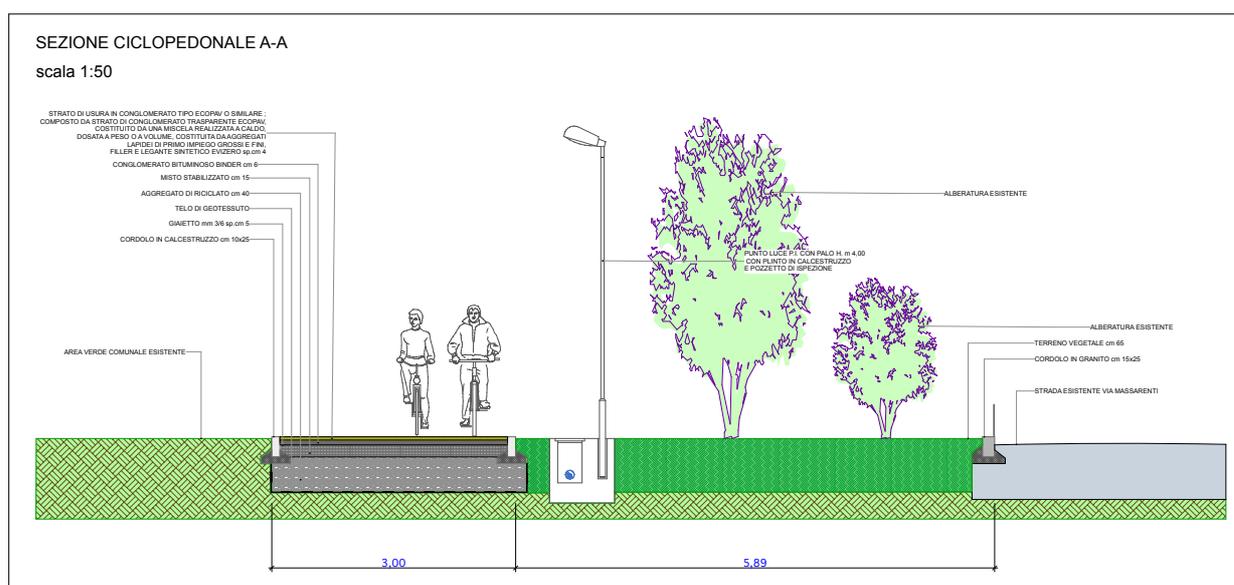


fig. 5

Sempre su via Massarenti sarà realizzato un nuovo parcheggio in adiacenza alle scuole elementari (vedi fig.4). Il parcheggio sarà dotato di pavimentazione in conglomerato bituminoso posato con uno strato di binder dello spessore di cm 8 e uno strato di tappeto di usura dello spessore di cm 3. Il nuovo parcheggio sarà perimetrato da aiuole verdi dotate di alberature esistenti.

Nel parcheggio sarà presente un nuovo impianto di pubblica illuminazione con punti luce dotati di pali dell'altezza di 8 m. Per lo smaltimento delle acque meteoriche sarà

realizzata una fognatura dotata di caditoie collegata alla fognatura esistente su via Massarenti.

A completamento delle opere sarà pavimentato con conglomerato bituminoso la parte di via Alberto Moravia che attraversa perpendicolarmente il parco e la nuova ciclabile in progetto, lasciando la pavimentazione allo stato attuale ovvero ghiaia nel tratto più interno di via Moravia.

