

Comune di San Giovanni in Persiceto
Città Metropolitana di Bologna

**AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE
PORZIONE DELL'AMBITO ARS.SG_XVIa**

ACCORDO OPERATIVO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE

I terreni oggetto del presente Accordo Operativo sono situati a sud del capoluogo, in fregio alla via Salvemini che lo costeggia a nord (attuale margine dell'espansione residenziale) e ad ovest.

Attualmente l'area è coltivata a seminativo e si presenta con andamento pianeggiante, leggermente digradante verso nord.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AREA

L'area è accatastata al NCT del Comune di San Giovanni in Persiceto al Foglio 101 mappali 36 e 180 per una superficie catastale di mq. 10.869.

3. LA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta di Accordo Operativo per la realizzazione di una zona residenziale sul limite sud dell'abitato del capoluogo è stata formulata individuando la parte ovest in proprietà dell'Ambito ARS.SG_XVIa compresa nel PSC di San Giovanni In Persiceto.

E' prevista la realizzazione di 6 lotti residenziali per complessivi 2.400 mq di SU pari a circa 24-30 alloggi serviti da una viabilità pubblica, che si dirama dalla via Salvemini ad ovest con schema viario a T.

Di questi i lotti A1 e A2 sono dedicati ad ERS sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà (PICA) per 8 mq di SU pari al 33,33% del totale (superiore al 27%).

Le dotazioni di verde e parcheggio pubblico sono concentrate a nord dell'area ed in particolare il parcheggio pubblico è posto in fregio alla via Salvemini ed il Verde Pubblico è collocato tra il parcheggio pubblico e i lotti di progetto.

La sistemazione viaria prevede di affiancare una pista ciclabile all'attuale tracciato della via Salvemini che ha una larghezza di m. 5,50 senza marciapiedi e che il progetto prevede di allargare a 6,50 m. Così facendo la via Salvemini ha sezione complessiva di ml. 9,50 ed è costituita da pista ciclabile di ml. 3,00, doppia carreggiata di ml. 6,50.

La viabilità carraia di accesso ai lotti ha sezione complessiva di ml. 8,00 ed è costituita da marciapiede di ml. 2,00, doppia carreggiata di ml. 6,00.

Il marciapiede che costeggia i lotti in direzione nord-sud è prolungato attraverso il verde pubblico fino all'area di parcheggio, che in tal modo è facilmente raggiungibile dai residenti.

Al Parcheggio pubblico in sede propria si accede da Nord e l'accesso agli stalli avviene mediante area di manovra, che ha direzione est-ovest con stalli in parte ortogonali ad essa ed in parte paralleli.

Alla luce di quanto sopra, la proposta progettuale del nuovo comparto è caratterizzata quindi da alcuni elementi sinteticamente descritti nel seguito:

- ridurre al minimo il nuovo tratto stradale, insieme alla necessità di garantire durante le manovre di svolta una connessione sicura con la viabilità urbana esistente;
- realizzazione di una zona verde, che verrà ceduta al Comune, situata a nord dell'ambito.

Per ridurre l'impatto urbano e valorizzare il nuovo edificato, si prevedono lotti con prevalenza di edifici quadrifamiliari, ottenendo quindi una ridotta densità edilizia, caratterizzata da ampi spazi verdi; la proposta tipologica, in linea con quanto sopra, prevede altezze ridotte, massimo tre piani, e altezza in gronda non superiore a 10,00 metri.

Il piano di campagna verrà alzato rispetto all'esistente di circa 50 cm per avvicinarsi alle quote dell'edificato e delle strade esistenti; tale operazione è funzionale anche a garantire il regolare deflusso del sistema fognario verso il canale di scolo esistente ad ovest della via Salvemini.

In merito al mantenimento della permeabilità dei suoli, si sottolinea che il progetto prevede che oltre 4.091 mq risulteranno permeabili:

- 1.598 mq. saranno reperiti in suoli da cedere;
- 2.493 mq. saranno reperiti nei lotti.

4. DATI DI PROGETTO E STANDARD URBANISTICI

Il progetto di planivolumetrico in conformità al PSC prevede: UT di 0,221 mq/mq circa.

Le utilizzazioni consentite in tutti i lotti sono le seguenti:

RESIDENZA:

a1) Residenza ordinaria

ST = Superficie territoriale = 10.869 mq.

SU = Superficie Utile Ammessa 2.400 mq.

(Suddivisa in 6 lotti edificabili con 400 mq di SU cad.)

Standard urbanistici

Dotazione parcheggi pubblici richiesti= 960 mq.

Dotazione parcheggi pubblici di progetto= 965 mq.

Dotazione verde pubblico richiesto= 1.680 mq.

Dotazione verde pubblico di progetto= 1.689 mq.

5. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie previste, a quattro-sei alloggi sono indicative e non vincolanti; per la progettazione dei singoli lotti, si rimanda ai vincoli indicati nella presente relazione e nelle norme

tecniche di attuazione.

L'area edificabile (Superficie fondiaria totale) derivante dalla sommatoria planimetrica dei lotti è da ritenersi vincolante come ubicazione e perimetro complessivo, salvo gli eventuali adattamenti che si renderanno necessari in sede di frazionamento per l'adattamento della realtà dei luoghi alle necessità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e ai progetti architettonici.

All'interno di tale area edificabile, in funzione delle norme tecniche di attuazione e nel rispetto delle prescrizioni di distanze e altezze in esse riportate, i lotti e la sagoma degli edifici potranno subire le necessarie modificazioni ed adattamenti in sede di progetto definitivo ed esecutivo dei singoli fabbricati.

Arch. Francesco Remondini