



PROGETTISTI

massimobassini
architetto

via Garibaldi, 83 - 29121 Piacenza • tel. e fax 0523 071364 • cell. 347 805974 • email archibasso63@gmail.com
Codice fiscale BSSMSM63D24D611R • Partita Iva IT01148130337 • Iscrizione Albo Architetti di Piacenza n° 264

Ing. Annamaria Croci

Studio Ingegneria Civile

Piazza XX Settembre, 23 - 29013 Carpaneto P.no (Pc)

Telefono 0523 859598 - e-mail: tecnico@crocicostruzioni.it

COMMITTENTE

Società C. 2000 s.r.l.

Via Santa Franca n° 21 - 29121 Piacenza (PC)

Codice fiscale/Partita Iva 01275620332

OGGETTO

Comune di San Giorgio P.no - Provincia di Piacenza

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE
DELL'AREA "SAN FRANCESCO" IDENTIFICATA
COME AMBITO 8.0 (sub-ambito 8.1) E PARTE
DELL'AMBITO 9.0, AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R.
N. 24 DEL 21/12/2017

TIMBRO E FIRMA

TITOLO ELABORATO

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA INTEGRATA
CON PRECISAZIONI RICHIESTE DALLA STO

NUMERO ELABORATO

01/2020		R02	04
LAVORO	FASE	ELABORATO	REV

SCALA

FILE

DATA 16 ottobre 2023

1. INTRODUZIONE

Ai sensi dell'Art. 4 della L.R. n. 24/2017 il Comune di San Giorgio P.no ha avviato una procedura concorsuale pubblica per l'immediata attuazione di parte delle previsioni contenute nel PSC mediante avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti "manifestazione di interesse" allo scopo di selezionare parte delle previsioni di PSC cui dare immediata attuazione; tale procedura è atta ad acquisire e selezionare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti dalle linee guida per il Documento Programmatico per la Qualità Urbana e a soddisfare gli standard di qualità urbana ed ecologico/ambientale definiti dal PSC vigente.

In questo contesto vengono individuate tutte le aree per nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti nelle tavole 1A, 1B e 1C del PSC vigente. La proposta progettuale oggetto della presente ricade nell'Area individuata come Sub-Ambito 08.1 e parte dell'Ambito 09.0, ossia in "ambiti di trasformazione residenziale" laddove l'Amministrazione comunale di San Giorgio P.no si è data quale obiettivo strategico il miglioramento della qualità urbana del tessuto edificato nonché garantire la sostenibilità ambientale e sociale dei processi trasformativi del territorio.

La presente proposta è da ritenersi parte conclusiva dell'iter burocratico iniziato con la presentazione della manifestazione di interesse presentata in data 18/09/2018 - Prot. n° 0007000-(E) e proseguito, in maniera più dettagliata, con la presentazione dell'Accordo Operativo presentato in data 30/12/2021 - Prot. n° 0010472/2021 che ricomprendeva, oltre che al Comparto 08.1, anche il comparto 09.0 nella sua totalità superficiale.

Nella proposta progettuale allegata alla bozza di accordo operativo di cui fa parte il presente documento, da considerarsi in variazione dimensionale rispetto ai contenuti espressi nel precedente progetto, viene richiesta l'attuazione di un unico ambito progettuale a carattere prevalentemente residenziale definito dalla fusione delle aree caratterizzanti il sub-ambito 08.1 e di una minima parte dell'ambito 9.0, creando di fatto un insieme urbanistico che soddisfa comunque tutte le dotazioni territoriali previste dai contenuti espressi dallo strumento urbanistico vigente, rispettando e adeguando alla nuova realtà urbanistica i contenuti progettuali già definiti nella scheda d'ambito POC 08.1.

Si ritiene inoltre, rispetto ai contenuti della precedente proposta, che prevedeva un'utilizzazione territoriale superiore ai limiti previsti dal vigente PSC, di non dover

considerare applicabile la disciplina inerente il Contributo Straordinario di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20 dicembre 2018, n° 186 in quanto la presente proposta si configura completamente all'interno del territorio urbanizzato e non richiede nessuna modifica all'indice di utilizzazione territoriale considerato nello strumento urbanistico vigente.

In virtù dello strumento perequativo urbanistico previsto, definito nel dettaglio con Delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 08/08/2015 che prevede un valore perequativo pari ad €. 36,00 per la superficie utile edificabile ammessa, ed in accordo con l'Amministrazione Comunale, il richiedente si ritiene disponibile alla realizzazione del tratto di pista ciclopedonale lungo via San francesco d'Assisi (fuori comparto ma su area di proprietà del richiedente) in proseguimento a quella progettata all'interno del comparto proposto e a collegamento con quella esistente a monte e a valle dell'area oggetto di intervento; per un miglior dettaglio tecnico si rimanda alle tavole progettuali allegate.

2. INTEGRAZIONI E PRECISAZIONI RICHIESTE DALLA STO

Si chiariscono di seguito le richieste pervenute dalla STO suddivise per i rispettivi enti richiedenti.

PROVINCIA DI PIACENZA

Documentazione tecnica: Schema di Accordo Operativo

- Viene allegata alla presente lo Schema di Accordo Operativo al cui interno vengono strutturati i capitoli riguardanti i contenuti della convenzione urbanistica, il riferimento agli elaborati costitutivi, agli impegni delle parti e alle garanzie finanziarie e ai relativi termini e condizioni nonché il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017. All'interno del documento aggiornato viene inserita la relazione economica finanziaria e il cronoprogramma delle opere da eseguire (pubbliche e private) a dimostrazione dell'immediatezza dell'attuazione di quanto proposto.
- Il progetto urbano proposto e concordato con l'Amministrazione Comunale intende dare attuazione ad una parte delle previsioni contenute nel PSC vigente attraverso la piena soddisfazione e conformità ai contenuti in esso espressi. In particolare vengono mantenuti inalterati gli indici urbanistici di cui alle schede d'ambito del PSC; vengono soddisfatti i contenuti della Delibera di Indirizzo del C.C. garantendo

l'implementazione delle dotazioni territoriali previste per i comparti considerati espressamente individuata, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nella realizzazione del tratto di pista ciclo-pedonale a congiungere quella esistente lungo parte di via san Francesco d'Assisi con quella diametralmente opposta con sviluppo lungo Strada del Bassetto a collegamento con quella esistente su via Firenze; viene inserito il nuovo asse vegetazionale in direzione est-ovest previsto dallo strumento urbanistico. Il progetto prevede inoltre la realizzazione, anche su richiesta funzionale espressa dall'Amministrazione Comunale, di due assi di penetrazione al comparto proposto lungo via San Francesco da individuarsi in corrispondenza degli assi stradali caratterizzati dalle vie Partigiani d'Italia e Vittime di Nassiriya in luogo di quello previsto dallo strumento urbanistico in corrispondenza dell'area a parcheggio pubblico lungo via San Francesco. All'interno dei comparti considerati sono presenti, come meglio evidenziato nell'apposita tavola T00, due vincoli di rispetto a elettrodotti e gasdotti i cui contenuti vengono puntualmente considerati e rispettati negli elaborati progettuali allegati.

Documentazione tecnica: Progetto urbano

- Vengono aggiornati gli elaborati documentando il rispetto ai contenuti delle schede d'ambito n° 08 e n° 09 e più in generale ai contenuti previsti dal PSC; in particolare si disegna l'asse vegetazionale di riqualificazione in direzione est-ovest come previsto dai documenti di piano e si conferma quello già progettato in direzione nord-sud. Le dotazioni territoriali ed ambientali previste dalle schede d'ambito vengono pertanto rispettate nella loro totalità. Si rimarca che, nonostante si attui solo una piccola parte del comparto n° 09, le dotazioni territoriali richieste e ad esso pertinenti, vengono comunque recepite e realizzate nella loro totalità e non solo per la parte in attuazione. L'attuazione parziale richiesta per il comparto n° 09, sebbene non contemplata espressamente dal PSC, deve la sua motivazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, ad una miglior funzionalità progettuale in relazione agli assi viari in progetto già dettagliati al punto precedente e alla realtà immobiliare locale caratterizzata da una modesta richiesta di nuovi alloggi per cui, la completa realizzazione del comparto n° 09, sarebbe risultata sovradimensionata; tenuto conto poi della immediata attuazione richiesta anche per le opere private, risulterebbe

insostenibile dal punto di vista economico e temporale, la completa realizzazione anche di tutte le opere private (fabbricati) . Inoltre, il punto 5 della scheda d'ambito del comparto n° 08.1 del POC scaduto, suggeriva già lo stralcio, sebbene di minor dimensioni, di una parte del comparto n° 09 da attribuire a dotazione territoriale. A tale area il progetto proposto ne aggiunge solo una piccola parte necessaria alla realizzazione del secondo asse viario di collegamento riprendendo le intenzioni dell'Amministrazione Comunale.

- Vengono aggiornati i contenuti delle Norme tecniche di attuazione rendendoli più dettagliati in relazione all'attuazione dell'insediamento; viene modificato l'Art. 5 eliminando la possibilità di varianti sostanziali allo strumento urbanistico.
- Preso atto dei contenuti di cui all'Art. 67 delle Norme di PTCP, il comparto proposto è inserito in un'area caratterizzata da campi agricoli coltivati completamente priva di essenze arboree autoctone; il progetto comunque prevede la realizzazione di corridoi ecologici caratterizzati da piantumazioni nelle direzioni viarie progettate nel completo rispetto delle indicazioni riportate anche nelle schede d'ambito del PSC. A valorizzare i contenuti ecologici del progetto è stata predisposta una relazione di rilievo vegetazionale contenente il bilancio della CO₂ in relazione ai propositi progettuali proposti.

Documentazione tecnica: Relazione economico-finanziaria

- E' stata integrata la documentazione di progetto con l'indicazione dei costi relativi anche alle opere private e della sostenibilità dell'intervento nel suo complesso.

Documentazione tecnica: Documento di Valsat

- E' stato aggiornato il documento di Valsat con l'integrazione dei contenuti del Piano di Monitoraggio.

Documentazione tecnica: Tavola e Scheda dei vincoli

- L'area di progetto così come evidenziato nella cartografia di PTCP viene individuata come Unità di paesaggio dell'alta pianura Piacentina – Sub Unità di Paesaggio 2a, e nell'allegato N6 ne vengono definiti gli indirizzi di tutela. L'area di intervento non risulta

interessata da nessuna emergenza di carattere paesistico ambientale e gli indirizzi di tutela volti al recepimento delle norme di PTCP si rivolgono soprattutto agli aspetti antropici e in minor quantità a quelli naturali. Nel rispetto dei contenuti delle raccomandazioni contenute nelle norme di PTCP, le nuove costruzioni saranno realizzate rispettando i rapporti di assonanza con le forme strutturali del paesaggio presente, con l'andamento naturale del terreno e con le caratteristiche tipologico-architettoniche degli edifici storici presenti. Il progetto urbanistico valorizza l'habitat vegetazionale esistente mediante l'inserimento di una piantumazione di essenze autoctone lungo gli assi viari di progetto in direzione sud-nord (pista ciclopedonale) ed in direzione est-ovest (strada in progetto) a ricostruire i filari vegetazionali che costituiscono da sempre elementi caratterizzanti della pianura piacentina.

Documentazione tecnica: Verifica di compatibilità geologico-sismica

- La relazione geologica allegata alla proposta contiene tutti gli elementi volti alla definizione della compatibilità con le direttive regionali in materia di rischio sismico e aggiornate con i contenuti di cui al DGR 476 e 564 del 2021.

L'intervento proposto prevede la raccolta e lo smaltimento in pubblica fognatura delle acque meteoriche e delle acque nere (reflue) provenienti dal nuovo insediamento senza nessuna dispersione nel sottosuolo. La realizzazione delle opere pubbliche (condotte fognarie e sottoservizi in genere) e delle fondazioni delle opere private (fabbricati) saranno eseguite ad una profondità massima rispetto al piano di campagna attuale pari a circa mt. 2,00; considerata la soggiacenza della prima falda indicata ad una profondità compresa fra i 6,00 e 10,00 metri, l'eventuale scavo o lavorazione prevista alla quota massima indicata per l'imposta dello strato fondazionale delle costruzioni, non costituisce rilevante pericolo per qualità della risorsa idrica.

REGIONE EMILIA ROMAGNA

Conformità al PSC e sostenibilità dell'intervento

- L'attuazione parziale richiesta per il comparto n° 09, sebbene non contemplata espressamente dal PSC, deve la sua motivazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, ad una miglior funzionalità progettuale in relazione agli assi viari in progetto già dettagliati al punto precedente e alla realtà immobiliare locale caratterizzata da una modesta richiesta di nuovi alloggi per cui, la completa realizzazione del comparto n° 09, sarebbe risultata sovradimensionata; tenuto conto poi della immediata attuazione richiesta anche per le opere private, risulterebbe insostenibile dal punto di vista economico e temporale, la completa realizzazione anche di tutte le opere private (fabbricati) . Inoltre, il punto 5 della scheda d'ambito del comparto n° 08.1 del POC scaduto, suggeriva già lo stralcio, sebbene di minor dimensioni, di una parte del comparto n° 09 da attribuire a dotazione territoriale. A tale area il progetto proposto ne aggiunge solo una piccola parte necessaria alla realizzazione del secondo asse viario di collegamento riprendendo le intenzioni dell'Amministrazione Comunale.
- Nella scheda d'ambito del PSC viene considerata la percentuale del 66% di funzione residenziale come valore minimo da attribuire a tale funzione e non come valore "limite"; nella zona considerata l'Amministrazione Comunale, interpellata all'uopo, non ha comunque previsto, anche valutando quelli già presenti sul territorio, l'implementazione di altre forme attività (vicinato, commerciale, direzionale ect.). Alcune funzioni insediabili da PSC sono comunque compatibili con la funzione residenziale senza la necessità di variazioni urbanistiche (esercizi di vicinato, uffici ect.).
- Pur intervenendo sull'intero comparto 08.1 su una piccola porzione del comparto 09, il progetto prevede che tutte le dotazioni territoriali previste da PSC vengano comunque interamente soddisfatte sia dal punto di vista ambientale che funzionale con l'esecuzione degli assi vegetazionali previsti e della pista ciclopedonale, in parte fuori comparto, attrezzata con verde e parcheggi pubblici.
- Si allega la Valsat aggiornata nella quale viene verificata la compatibilità delle reti dei servizi pubblici esistenti e l'ottemperamento alle richieste del PSC.

Accordo operativo e convenzione urbanistica

- Viene allegato lo schema di Accordo Operativo contenente tutte le indicazioni e gli impegni concordati con l'Amministrazione Comunale; viene inoltre predisposto ed inserito nel testo dell'Accordo Operativo anche la parte relativa alle tempistiche di realizzazione delle dotazioni pubbliche corredate dai relativi costi.

Cronoprogramma e tempistiche per l'attuazione degli interventi

- Viene inserito ad integrazione dell'accordo, l'allegato "C" contenente la relazione economico-finanziaria e il cronoprogramma dei lavori sia per la parte pubblica che per quella privata.
- Nell'allegato "C" sopra menzionato, è allegata la valutazione di sostenibilità dell'intervento da parte del soggetto attuatore nei tempi e nei termini stabiliti.

ARPAE

- Viene aggiornata la Valsat inserendo la verifica di conformità a vincoli e prescrizioni
- Il calcolo degli abitanti convenzionali (o equivalenti) viene puntualmente definito dalle norme del PSC; le dotazioni territoriali calcolate in progetto sono conformi al numero di abitanti massimi che le norme specificano.
- Come si evince dalla dichiarazione dell'Ente gestore delle pubbliche fognature del Comune di san Giorgio P.no, la capacità residua dell'impianto di depurazione comunale è sufficiente a garantire quanto prodotto in aumento dal numero di abitanti previsti in progetto.
- E' stata verificata già nella fase preliminare l'impossibilità di recapitare le acque meteoriche provenienti dal nuovo insediamento in un recettore superficiale; la nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche prevede comunque il rispetto dell'invarianza idraulica inserendo un sistema di laminazione costituito da un "ipertubo" lungo gli assi stradali di progetto.
- E' stata redatta apposita relazione (R09) contenente il rilievo vegetazionale ed il bilancio della CO₂
- Nell'aggiornamento della Valsat viene implementato il Piano di Monitoraggio

- Si allega la relazione previsionale di clima acustico e l'impegnativa al pagamento dei diritti relativi al rilascio del parere.

SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA ROMAGNA

- E' stata redatta apposita relazione (R09) contenente il rilievo vegetazionale ed il bilancio della co2
- Si allega la relazione previsionale di clima acustico aggiornata con le rilevazioni eseguite sull'impianto urbanistico proposto.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Il proponente si impegna, vista la richiesta pervenuta, alla realizzazione delle verifiche archeologiche ritenute necessarie in corrispondenza ai punti oggetto. La realizzazione di dette verifiche sarà subordinata alla effettiva realizzazione delle opere da conseguirsi mediante l'approvazione dell'Accordo Operativo da parte degli organi competenti.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area interessata alla presente richiesta, si colloca nella zona sud-est del capoluogo comunale, al limite del tessuto edificato esistente. Si tratta di un'area non edificata di circa 14.966,00 mq. ricompresa tra il territorio urbanizzato, l'ambito agricolo di cintura ed il tracciato previsto per la nuova tangenziale in corso di realizzazione.

L'area attualmente è ad uso agricolo ed è adiacente al territorio urbanizzato. L'adiacenza a edifici già esistenti evita la possibilità di formazione di aree agricole intercluse.

Non sono presenti elementi vegetali di rilievo come filari, area boscate o alberi isolati.

Il sistema infrastrutturale prevede l'accessibilità all'area da via San Francesco d'Assisi situata ad ovest del comparto interessato.

Lungo via San Francesco d'Assisi sono presenti la rete dell'acquedotto, la rete gas in media pressione e la rete elettrica tronco media tensione in cavo interrato che si va a collegare al tronco media tensione aereo nei pressi della strada bianca che delimita l'area verso nord.

L'area confina a ovest con via San Francesco d'Assisi, a est con sub-comparto 8.2 (generato dalla attuazione per sub-ambiti del comparto 8.0) e con terreni agricoli, a nord e a sud con strade vicinali private ad uso dei coltivatori delle aree agricole situate nell'intorno.

Catastalmente l'area oggetto della proposta si compone come di seguito espresso:

- Catasto Terreni del Comune di San Giorgio Piacentino, Foglio 12, Particella 430, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie 1,0905 are, R.D. €. 78,85, R.A. €. 112,64.
- Catasto Terreni del Comune di San Giorgio Piacentino, Foglio 12, Particella 468 (parte), Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 3,1505 are, R.D. €. 107,39, R.A. €. 325,42.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il sub-ambito 8.1, generato dall'attuazione per stralci funzionali dell'originario comparto 8.0 è caratterizzato dalla disciplina urbanistica individuata nell'apposita scheda d'ambito 08.1 del POC.

Gli ambiti 8.0 e 9.0 rientrano nella classificazione di PSC "Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" normati dall'art. 16.6 del Quadro Normativo.

Nelle note tecniche degli ambiti analizzati si evincono i seguenti dati urbanistici di previsione:

Sub-Ambito 08.1 (da visura catastale):

Superficie Territoriale Ambito: mq. 10.905,00

Funzione caratterizzante: Residenziale

Indice di utilizzazione territoriale: 0,24 mq/mq

Quota premiale art. 19.c.3 QN PSC : 0,02 mq/mq (se utilizzata)

Superficie Utile massima (St x It): mq. 10.905,00 x 0,24 = mq. 2.617,20

Volume totale: 7.851,60 mc

Abitanti teoricamente insediabili: 66

Altezza massima edificio: 7,50 mt

Superficie permeabile: 50% St = 5.452,50 mq

Alberi: 80/ettaro = 87

Dotazioni territoriali: ATI*30 mq = 1.980,00 mq, di cui 660,00 mq da destinarsi a parcheggio pubblico

Parte di Ambito 09.0 – art. 16.6 PSC:

Superficie Territoriale Ambito: mq. 4.061,00

Funzione caratterizzante: Residenziale

Indice di utilizzazione territoriale: 0,24 mq/mq

Quota premiale art. 19.c.3 QN PSC: 0,02 mq/mq (se utilizzata)

Superficie Utile massima (St x It): mq. 4.061,00 x 0,24 = 974,64 mq

Volume totale: 2.923,92 mc

Abitanti teoricamente insediabili: 24

Dotazioni territoriali: ATI*30 mq = 720,00 mq, di cui 240,00 mq da destinarsi a parcheggio pubblico

5. LA PROPOSTA PROGETTUALE

L'ambito progettuale di trasformazione così proposto riguarda una superficie territoriale calcolata sulla base del rilievo topografico di circa mq. 14.966,00 ed è caratterizzata dalla somma della superficie del sub-ambito 08.1 (mq. 10.905,00) con una parte di quella dell'ambito 9.0 (mq. 4.061,00).

Lo strumento urbanistico vigente di previsione (PSC) all'art. 16.6 definisce gli standard urbanistici minimi da reperire nell'ipotesi progettuale; ad essi si attiene rigorosamente la proposta progettuale in esame. Le quantificazioni degli standard urbanistici vengono così definite:

- 1 stanza convenzionale = mc. 120,00 di volumetria utile
- Indice di affollamento = n° 1 abitante / stanza = n° 1 abitante / mc. 120,00

Le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nei PUA relative agli insediamenti residenziali sono complessivamente quantificate in un minimo di mq. 30,00 per abitante teoricamente insediabile, di cui almeno mq. 10,00 da destinarsi necessariamente a parcheggi e spazi di sosta a diretto servizio degli insediamenti residenziali previsti.

La formulazione dell'ipotesi progettuale in esame si basa sostanzialmente su alcune considerazioni derivanti sia dalla tipologia urbanistica sviluppata nelle aree adiacenti, sia dalla conformazione morfologica dell'area oggetto di proposta che vede a ovest la presenza della via San Francesco d'Assisi, a est quella della tracciato della nuova tangenziale in corso di attuazione e dell'adiacente sub-comparto 08.2 (di altra proprietà), a nord e a sud con le strade vicinali di servizio agli insediamenti agricoli esistenti.

Viene naturale quindi l'ipotesi di uno sviluppo urbanistico con distribuzione dei lotti edificabili (superficie fondiaria) lungo due file parallele serviti da una strada di urbanizzazione con sviluppo mediano per l'area interessata alla proposta di intervento. La viabilità dell'area in progetto si collega alla via San Francesco mediante la realizzazione di una viabilità di raccordo con l'incrocio presente con via Vittime di Nassiriya e via Partigiani d'Italia. Il totale della superficie fondiaria individuata in progetto pari a mq. 8.384,88, viene suddivisa in nove lotti edificabili aventi capacità edificatoria complessiva di mq. 3.591,84 (data da Indice di Utilizzazione Territoriale di PSC pari allo 0,24 mq/mq).

In prossimità del confine nord-ovest dell'area oggetto di proposta, sono presenti recentissime edificazioni residenziali con affaccio diretto su via san Francesco; le dotazioni territoriali realizzate per l'edificazione di tali fabbricati caratterizzano fortemente, al fine di dar loro continuità e omogeneità con il contesto urbano circostante, anche la progettazione urbanistica della proposta in oggetto; in particolare il progetto, tenendo conto delle dotazioni esistenti, prevede lungo via San Francesco, il proseguimento della pista ciclabile e dei parcheggi pubblici di cessione con le stesse caratteristiche dimensionali e tipologiche di quanto già presente nel primo tratto già edificato. Al fine di garantire continuità con le dotazioni esistenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale espressasi in questo senso favorevolmente, il proponente si ritiene disponibile a realizzare, a propria cura e spese e in regime di perequazione urbanistica, la pista ciclopedonale, in continuità e con la stessa tipologia di quella prevista in standard di cessione entro il comparto su area di già proprietà esclusiva del richiedente (parte di Ambito 09.0). L'area interessata alla realizzazione della pista ciclopedonale all'esterno del comparto urbanistico si sviluppa su una superficie pari a circa mq. 947,00 che rimane comunque esclusa dal calcolo degli standard urbanistici necessari al comparto di progetto.

Per una migliore e più esaustiva trattazione degli elementi urbanistici caratterizzanti la proposta progettuale, si rimanda alle tavole grafiche allegate; nell'elaborato 01 vengono inoltre riportati gli elementi di inquadramento urbanistico e catastale dell'accordo operativo. Nel dettaglio si riportano di seguito i dati urbanistici principali caratterizzanti la proposta di progetto:

St (Superficie Territoriale) = mq. 14.966,00

Ut - Indice utilizzazione proposto = mq/mq 0,24 (come da art. 16.6 del PSC)

Su massima (St * Ut) = mq. 3.591,84

Volume totale (Vt) - (Su * 3) = mc. 10.775,52

Abitanti Teoricamente Insediabili (ATI) - 1ab/120 mc = n° 90

Altezza Edifici (H) = m. 9,50

Superficie Permeabile (Sp) - 50% St = mq. 7.288,00

Alberi - 80/ha St (indice da POC) = n° 120

DOTAZIONI TERRITORIALI RICHIESTE DA PSC

Per insediamenti residenziali art. 16.6 PSC (30 mq * ATI) = mq. 2.700,00

di cui a Parcheggio Pubblico art. 16.6 PSC (10 mq * ATI) = mq. 900,00

DOTAZIONI INDIVIDUATE NEL PROGETTO PROPOSTO

Parcheggi Pubblici = mq. 957,36

Verde Pubblico in comparto = mq. 1.810,15

Pista Ciclopedonale in comparto = mq. 358,00

DOTAZIONI TOTALI IN PROGETTO = mq. 3.125,51

OPRE REALIZZATE FUORI COMPARTO IN REGIME DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

(non computabili come dotazioni territoriali)

Pista ciclopedonale = mq. 338,00

Verde pubblico = mq. 217,00

Parcheggi pubblici = mq. 250,00

Marciapiedi = mq. 142,00

VERIFICHE URBANISTICHE

DOTAZIONI TOTALI IN PROGETTO = mq. 3.125,51 > mq. 2.700,00

DI CUI:

A PARCHEGGIO IN PROGETTO = mq. 957,36 > mq. 900,00

A VERDE IN PROGETTO = mq. 1.810,15 > mq. 1.800,00

6. IL SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO

Le scelte sopra descritte comportano la formazione di un continuum delle dotazioni territoriali a verde (attrezzato e non) connesso al sistema urbano e alle aree agricole circostanti che al contempo ricopre il ruolo di connotare in maniera esplicita l'area verde in progetto come corridoio ecologico fra l'edificato in progetto e la campagna circostante. Sempre in analogia interpretativa degli indirizzi espressi dallo strumento della qualità urbana, tali aree facenti parte del sistema di verde, prevedono anche elementi di naturalizzazione mediante la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone, che vanno ad incrementare l'equipaggiamento vegetazionale attualmente riscontrabile. La proposta progettuale, raccogliendo le prescrizioni delle dotazioni ambientali contenute nella scheda d'ambito di PSC, prevede la realizzazione di un asse vegetazionale di riqualificazione lungo l'asse viario esistente (via San Francesco) caratterizzato dall'area interessata alla realizzazione della pista ciclabile che prevede una striscia alberata di larghezza pari a m. 1,50 a delimitazione della ciclabile con la carreggiata stradale in direzione nord-sud ed uno caratterizzato da piantumazione di alberature autoctone in direzione est-ovest lungo la via di accesso alla nuova strada interna al comparto.

7. IL SISTEMA DELL'URBANIZZATO

Così come auspicato dallo strumento urbanistico vigente, la proposta progettuale prevede la concentrazione volumetrica dell'edificato a ridosso del tessuto consolidato lungo la via San Francesco: la tipologia progettuale prevista, sposando le caratteristiche del contesto territoriale di cui andrà a far parte, farà riferimento a unità mono, bi e quadrifamiliari al massimo di due o tre piani fuori terra e uno interrato/seminterrato per ciascuna unità edilizia. Dal punto di vista degli aspetti qualitativi connessi al risparmio energetico verranno installati per ogni fabbricato edificato, sulla scorta delle indicazioni fornite dalle vigenti normative in

materia, sistemi di riscaldamento e raffrescamento a basso consumo energetico, preferibilmente derivanti dall'energia solare, così come la produzione dell'energia elettrica mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili.

8. LE RISPOSTE PROGETTUALI ALLE CRITICITÀ AMBIENTALI

❖ Fascia di rispetto gasdotti bassa pressione (max 3,5 m)

Riferimento normativo: DM 24/11/1984 e s.m.i – DM 16/04/2008 – DM 17/04/2008

Riferimento PSC: art. 36 QN

Disposizioni: le modalità attuative lungo le reti devono far riferimento alle disposizioni contenute nel D.M. 24 novembre 1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" (G.U. 15 gennaio 1985,

12, suppl. ord.), nonché a quanto disposto da regolamenti emanati dai gestori di rete.

Effetti del vincolo: INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA

Prescrizioni: la fascia interessa marginalmente l'ambito in progetto in quanto il gasdotto è localizzato lungo via San Francesco d'Assisi dove è previsto il prolungamento della pista ciclopedonale. In fase attuativa sarà eventualmente definita, in accordo con l'ente gestore, la fascia di rispetto ai sensi della normativa vigente.

❖ Elettrodotti alta e media tensione e relative fasce di rispetto

Riferimento normativo: DM 29.05.2008 - L.R. 30/2000 e smi - D.G.R. 978/2010

Riferimento PSC: art. 38 QN

Disposizioni: Le modalità attuative lungo le linee devono far riferimento alle disposizioni contenute nella L.R. 31 ottobre 2000, n. 30 e s.m. e i.

Effetti del vincolo: EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA

Prescrizioni: l'elettrodotto si attesta sulla strada bianca che delimita il lato nord dell'ambito di progetto. Il progetto prevede un azionamento interno al comparto di trasformazione (parcheggio pubblico) che evita la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto della linea elettrica.

❖ Vulnerabilità degli acquiferi:

Sono previste reti fognarie separate, per smaltimento reflui e per acque bianche; dette infrastrutture si collegheranno, salvo pareri diversi dell'Ente gestore delle pubbliche fognature, presumibilmente con quella che passa attualmente su via San Francesco.

I progettisti:

Arch. Massimo Bassini

Ing. Annamaria Croci

ALLEGATO:

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

VISURA CATASTALE