



COMUNE DI ALTO RENO TERME (EX GRANAGLIONE)

Città Metropolitana di Bologna

PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

ai sensi della Legge Regionale n°20 del 23 marzo 2000 e sue s.m.i.

Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

ai sensi del comma 4, art. 30 della Legge Regionale n°20 del
23 marzo 2000 e sue successive modifiche ed integrazioni

Ambito NUR 3 "Confadi"

località La Borra

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione:

Approvazione:

Sindaco:

Giuseppe Nanni

Segretario comunale:

Dott.ssa Piera Nasci

Responsabile Ufficio EPA:

Arch. Mauro Vecchi

Progetto di Piano:

Arch. Alessandro Tugnoli
Ing. Claudio Spalletti

novembre 2017

0. Premessa

Il presente Piano Urbanistico Attuativo nasce nel primo Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera del Consiglio Comunale dell'allora Comune di Granaglione n° 39 del 8/07/2005.

Il POC prevedeva la realizzazione di due sub-comparti per un totale di 11 + 6 Lotti. La parte di 11 Lotti aveva una disposizione a raggiera attorno ad una strada centrale di penetrazione che collegava la strada provinciale alla viabilità esistente della località di "La Borra"; l'altra parte aveva una disposizione più compatta con la viabilità perimetrale che permetteva di raggiungere tutti i Lotti.

Al termine del periodo di vigenza del POC 2005 non erano stati posti in attuazione nessuno dei due sub-comparti.

Nel secondo POC (2010/2015), approvato nel 2010, veniva confermata solo la parte del primo sub-comparto, quello con 11 Lotti.

Durante il periodo di vigenza si è data attuazione ad una parte limitata del sub-Comparto che si è concretizzata nella realizzazione dei Lotti 10 ed 11 posti nella parte più a sud in corrispondenza dell'incrocio con la viabilità provinciale. Per consentire la realizzazione dell'intervento si è pensato di accorpere due Lotti dando vita ad un unico corpo di fabbrica.

Per concludere l'attuazione del suddetto sub-comparto è stato chiesto l'inserimento dell'area all'interno del terzo POC. La proposta ha richiesto l'inserimento dell'area attraverso la elaborazione di un apposito strumento attuativo inserito direttamente nel nuovo POC. Tale opportunità è contemplata nella legge regionale urbanistica 20/2000 e smi. che aveva previsto in maniera specifica la possibilità di dettagliare il progetto al suo interno dandogli contestualmente, e solo per quell'area, il valore e gli effetti di un Piano Urbanistico Attuativo.

Il nuovo POC/PUA pertanto considererà al suo interno solamente le aree ancora da attuare in quanto quelle già realizzate (o perlomeno ancora in corso di attuazione), non richiedono una nuova inclusione.

La nuova proposta prevede quindi che siano solamente i nove Lotti residui oltre alle urbanizzazioni le aree da considerare nel nuovo strumento urbanistico.

1. Identificazione dell'area di intervento

Il nuovo ambito di intervento del POC/PUA è identificato al Catasto Terreni al Foglio 6, mappali 135, 196 e 2373.

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente individua l'areale di intervento all'interno degli "Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" e lo identifica con la sigla NUR 3.

2. Stato di Fatto

L'areale oggetto del presente POC/PUA è situato in località "La Borra" nella zona a monte della strada Provinciale Valdoppio che congiunge l'omonima località a Ponte della Venturina e Borgo Capanne.

Di fatto il nuovo insediamento rappresenta l'espansione conclusiva dell'area residenziale già urbanizzata nei decenni precedenti.

L'area interessata dal nuovo insediamento presenta un andamento orografico abbastanza contenuto in termini di curve di livello; dal punto di vista paesaggistico è costituito da una tessera "a campo aperto" conclusa sui margini occidentali e settentrionali da ampie fasce boscate. L'uso reale del suolo è costituito da un prato stabile per la parte più ampia; nella porzione più bassa è presente l'incrocio con la viabilità provinciale e con i lotti già attuati nel precedente POC.

L'area di intervento è già sostanzialmente urbanizzata; la viabilità principale di penetrazione e di accesso ai lotti sostituirà l'attuale viabilità di carattere locale, mentre le infrastrutture a rete sono in larga parte esistenti e pertanto andranno realizzati soltanto gli allacciamenti ai singoli Lotti.

3. Stato di Progetto

Le soluzioni progettuali ipotizzate vertono sui seguenti argomenti:

3.1 Soluzione Urbanistica

La soluzione urbanistica proposta dal nuovo strumento urbanistico si muove nella direzione individuata in precedenza. In particolare si tratta di assecondare una viabilità di penetrazione centrale a cui si affacciano su entrambi i lati i Lotti residenziali; un'appendice in direzione nord consente di raggiungere anche i Lotti più settentrionali.

Le aree e le attrezzature pubbliche sono state calcolate sulla base delle prescrizioni del PSC vigente. In particolare si è ritenuto che esse dovessero essere solo del tipo "Verde Pubblico" e "Parcheggi" poiché le dimensioni dell'intervento non richiedono ulteriori tipi di dotazione.

Le aree a "Verde Pubblico" sono due: una posta a nord dell'ambito in prossimità dell'area boscata esistente al fine di massimizzare le potenzialità della biomasse presente; l'altra, posta ad est è collocata nella posizione adiacente al tessuto urbano consolidato, precisamente ad un verde già esistente, potrà essere utilizzata anche dalla suddetta popolazione residente.

L'ambito NUR 3 ha una superficie territoriale di circa 8153 mq. ed è diviso in nove Lotti. La Tavola 1e individua con apposito segno grafico i suddetti Lotti.

I Lotti nel loro insieme costituiscono la superficie fondiaria dell'Ambito NUR 3 e su di essa andranno calcolati gli indici ed i parametri urbanistici anche all'interno dei singoli Lotti.

Il Lotto è l'ambito urbanistico minimo per poter dare attuazione alle singole opere private. I lotti potranno essere accorpati per un massimo di due alla volta per realizzare edifici che pur

mantenendo la medesima tipologia prevista dal presente piano presenteranno un forma più accorpata.

Le quantità edificatorie complessive previste per l'intero Ambito NUR 3 sono le seguenti:

Indice di Utilizzazione fondiaria (U_f) = 0,35 mq/mq;

Altezza massima (H) = 9,50 m;

Distanza dalle strade interne all'ambito = 5,0 m;

Rapporto di Copertura = 0,50;

Distanza tra fabbricati = 10,0 m se non accorpati.

Superficie utile massima realizzabile per ogni Lotto = 180 mq.

Gli Usi ammessi sono: U1, U2, U3, U4, U7, U35, U36 e U37 secondo le suddivisioni indicate nel RUE.

3.2 Tipologie edilizie

Il progetto prevede che negli interventi di nuova costruzione si debbano assicurare la salvaguardia di suolo e sottosuolo della pertinenza, la salubrità degli immobili, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità, sicurezza per ogni tipo di utente e contenimento energetico.

Le tipologie delle costruzioni sono riportate negli elaborati grafici del piano; esse comunque costituiscono soluzioni di massima poiché l'esperienza di oltre cinquant'anni di urbanistica ha tramandato un significato puramente indicativo assegnato a questi elaborati: vale l'idea volumetrica di massima, ma possono variare le finiture le dimensioni planimetriche, i dettagli costruttivi, gli elementi decorativi, ecc.

In particolare le norme prevedono che caratteri architettonici schematizzati nei suddetti elaborati costituiscano solo un indirizzo progettuale, ma prescrivono che la progettazione delle nuove costruzioni, debba rapportarsi ai caratteri dell'architettura tradizionale, nell'uso dei materiali di copertura, nelle finiture, nelle eventuali decorazioni, negli arredi e nelle sistemazioni esterne, già presenti nelle zone edificate adiacenti, così come regolamentate dal RUE vigente.

3.3 Le aree per attrezzature e spazi pubblici

La sede viaria principale con gli slarghi e gli spazi per la sosta degli autoveicoli sono stati progettati in coerenza con quanto previsto dalle Norme del RUE.

La sede stradale, larga 5 metri con marciapiede di mt. 1,50, si compone di un tratto principale della lunghezza di circa ml.150,00 che collega la strada Provinciale "Valdoppio" con la strada comunale già esistente nella lottizzazione Poggiolo, e da un secondo tratto di circa ml.50,00 a fondo cieco di accesso alla zona a verde a monte del comparto. Il tracciato è stato studiato in modo da minimizzare gli scavi ed i riporti e, dopo un primo tratto pianeggiante, presenta una pendenza variabile come rappresentato nelle tavole progettuali. Le aree di sosta ed il marciapiedi presentano

le caratteristiche di accessibilità previste dalla normativa per l'abbattimento delle barriere urbanistiche.

Il progetto della strada principale prevede tutte le opere relative agli impianti infrastrutturali a rete o puntuali (reti elettrica, idrica, di smaltimento dei liquami, telefonica, l'impianto di illuminazione pubblica), ivi comprese la segnaletica orizzontale e verticale.

Il dimensionamento dei parcheggi necessari è stato determinato come dall'Art. 164.3 del vigente RUE - *Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Quantità di dotazioni Nei Piani Urbanistici Attuativi e nei progetti unitari convenzionati (programmati nel POC):*

In particolare per le aree e gli spazi pubblici:

- il PSC prevede 30 mq/ab complessivi;
- superficie complessiva da realizzare (9 x 180) = 1620 mq;
- Numero abitanti teorici: (1620 : 30) = 54 abitanti
- Superficie complessiva urbanizzazioni secondarie (54 x 30) = 1620 mq

Verifica di progetto.

Verde pubblico: superficie prevista 1428

Parcheggio. Superficie prevista 196 mq

Totale superficie 1624 mq > 1620 mq

La somma di questi valori permette di stabilire la conformità delle previsioni ai minimi stabiliti dalle norme del PSC vigente.

Tutti gli spazi pubblici verranno realizzati in modo da garantire l'accessibilità ai sensi della legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89).

Spazi pedonali e marciapiedi: I percorsi pedonali esterni avranno una larghezza minima di cm.150. Per consentire l'inversione di marcia da parte di persona su carrozzina non saranno necessari ulteriori allargamenti in quanto sussistono le condizioni per un adeguata mobilità e per gli spazi di manovra come da punto 8.0.2 del D.M. 236/89. Ove sia previsto effettuare svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno ml.1,70 su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, risulterà in piano e priva di qualsiasi interruzione. La pavimentazione sarà realizzata con elementi antidrucciolevoli. Quando il percorso si raccorda con il livello strada o viene interrotto da un passo carrabile, sarà previsto una rampa di raccordo con pendenza non superiore al 15% con un dislivello massimo di 15 cm.

Parcheggi: Ai sensi dell'art.10 del Dgr 503/96 e successivo punto 8.2.3 del D.M. 236/89, è previsto un parcheggio per disabili a fronte dei 18 realizzabili (minimo 1 ogni 50 o frazione di 50).

Detto posto auto avrà dimensioni di ml. 3.50x5.00 maggiori del minimo previsto di ml.320x500, sarà opportunamente segnalato e ubicato in aderenza al percorso pedonale. L'accesso al marciapiede pubblico adiacente il parcheggio per disabili avverrà tramite rampa o abbassamento

del cordonato in corrispondenza dello spazio interdetto alla sosta e rappresentato nell'allegata tavola.

Il verde pubblico, ha il primario scopo di costituire un tessuto di connettività urbana stabilendo anche mediante il sistema dei percorsi pedonali, collegamenti tra i nuovi insediamenti e quelli esistenti. All'interno delle aree a verde sono previste opere di sistemazione del suolo, piccole attrezzature per il gioco e l'installazione di panchine, ecc.

Gli elementi vegetazionali esistenti, saranno per quanto possibile conservati e valorizzati. L'introduzione di nuova vegetazione sarà coerente con quanto stabilito dal RUE.

Le pertinenze degli edifici, in ragione della modesta densità edilizia, debbono essere oggetto di sistemazioni tali da non rappresentare elementi di discontinuità con il contesto naturale. Le sistemazioni esterne, che devono assicurare al massimo la permeabilità del suolo, devono rispondere a un disegno unitario rapportandosi all'edificio ed alla vegetazione presente nella zona. Le recinzioni tra le proprietà potranno essere realizzate solo con materiali biocompatibile di origine naturale.

Le reti di recinzione sono ammesse solo se di colore verde e comunque dovranno rispettare le indicazioni contenute nella apposita tavola di progetto; potranno essere realizzati muri di contenimento per la delimitazione dei lotti solo se posti, a sistemazione definitiva, a quote diverse.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle tavole progettuali, comporteranno scavi e/o riporti modesti, in particolare, detti movimenti di terra, si limiteranno alla realizzazione della strada, dei parcheggi e della rete dei servizi, questi ultimi saranno compresi da uno scavo minimo di cm. 60 ad un massimo di cm. 120 dal piano finito della strada di lottizzazione prevista.

In questa fase non si prevede la realizzazione di muri di sostegno di divisione fra i vari lotti o con la strada di lottizzazione, questi saranno progettati e realizzati assieme agli edifici di ogni singolo lotto.

Al fine di verificare la fattibilità dei vari servizi a rete (rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, pubblica illuminazione, raccolta rifiuti solidi, rete telefonica) sono state inoltrate ai singoli gestori specifiche richieste di fattibilità alle seguenti società :

CO.SE.A. - Consorzio Servizi Ambientali - Via Berzantina, 30/10
40030 Berzantina – Castel di Casio (BO)

HERA S.p.a. Direzione Tecnica Clienti - Via Carlo Casalegno 1
40026 Imola (BO)

Comune di Granaglione - Via Roma 56
40045 Molino del Pallone (BO)

Enel Distribuzione S.P.A - Rete Elettrica Zona di Bologna
Via Berzantina - 40030 Castel di Casio (BO)

Telecom Italia S.P.A - AoA/Nord Est –Focal Point Lottizzazioni
Via Miglioli,11 - 60131 Ancona

Dalle risposte degli enti interpellati non risultano impedimenti alla fattibilità del piano.

La distribuzione dei Lotti e delle superfici risulta come da tabella seguente:

LOTTI DI PROGETTO	SUPERFICIE LOTTO DI PROGETTO	SUPERFICIE COMPLESSIVA $Sc = Su + 60\% Sa$	TIPOLOGIA EDILIZIA DI PROGETTO
1	630	180	MONO-BIFAM.
2	580	180	MONO-BIFAM.
3	585	180	MONO-BIFAM.
4	553	180	MONO-BIFAM.
5	875	180	MONO-BIFAM.
6	591	180	MONO-BIFAM.
7	645	180	MONO-BIFAM.
8	672	180	MONO-BIFAM.
9	667	180	MONO-BIFAM.

TOT.	5798	1.620	
-------------	-------------	--------------	--

Le superfici complessive previste dal PUA sono le seguenti:

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'INTERO COMPARTO	DI PROGETTO
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA (LOTTI)	MQ. 5798,00
TOTALE ZONE VERDE PUBBLICO	MQ. 1428,00
TOTALE ZONE A PARCHEGGIO	MQ. 196,00
TOTALE STRADA	MQ. 555,00
TOTALE MARCIAPIEDI	MQ. 176,00
TOTALE COMPARTO	MQ. 8153,00