

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO relativo a parte dell'Ambito ANS 1.13, Loc. "La Verzanella" Comune di Pavullo nel Frignano (MO)

PROPRIETÀ:

BRUSIANI di Brusiani Giovanni e C. s.n.c.

DOCUMENTO:

Relazione Tecnica Generale

TECNICO PROGETTISTA:

DOTT. ARCH. GIANMARCO BAZZANI

COMMITTENTE:

BRUSIANI Snc

FIRMA

.....



FUNDO

studio

FUNDO SRL

Sede e Ufficio di: PAVULLO N/F
41026 – Via Giardini Sud 52 - T 0536 21643 - F 0536 23684
fundostudio.it – info@fundostudio.it

INDICE

1. PREMESSA	4
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO	5
3. INQUADRAMENTO P.S.C., P.O.C. e R.U.E.	7
4. PROPOSTA PROGETTUALE	9
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE	13
6. CONCLUSIONI	14

1. PREMESSA

La presente relazione tecnica generale descrive il progetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo a parte dell'Ambito ANS 1.13, da realizzarsi nel capoluogo in località Verzanella/Piantona.

Tale porzione di ambito, a seguito delle Varianti al PSC-POC-RUE n. 30/2021 e 31/2021, è oggetto del Piano Urbanistico Attuativo in menzione mentre il resto dell'ambito è oggetto di specifico Accordo Operativo in quanto le proposte di cui si compone sono state ammesse alla Fase Transitoria ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 24/2017.

Si tratta di un nuovo intervento di sviluppo residenziale in un contesto ormai consolidato che si articola sostanzialmente in due lotti, di cui uno destinato ad Edilizia Residenziale Sociale, e nella realizzazione di una ulteriore quota di parcheggi pubblici a completamento delle urbanizzazioni già realizzate negli anni precedenti.

Il presente PUA è costituito dai seguenti elaborati:

Relazioni:

- Relazione Tecnica Generale (Giugno 2023)
- Norme Tecniche di Attuazione (Giugno 2023)
- Rapporto Preliminare di Non Assoggettabilità a VAS (Giugno 2023)
- Schema di Convenzione e C.M.E. (Giugno 2023)
- Relazione Geologica (Dicembre 2022)
- Valutazione di Clima Acustico (Gennaio 2023)

Elaborati Grafici:

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Dicembre 2021)
- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto e dei Vincoli Esistenti (Giugno 2023)
- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Giugno 2023)
- TAV 04a Planivolumetrico, Sezioni e Viste 3D (Giugno 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Giugno 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Giugno 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognatura di progetto (Giugno 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Gas di progetto (Giugno 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto (Giugno 2023)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto (Giugno 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto (Giugno 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Giugno 2023)

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO

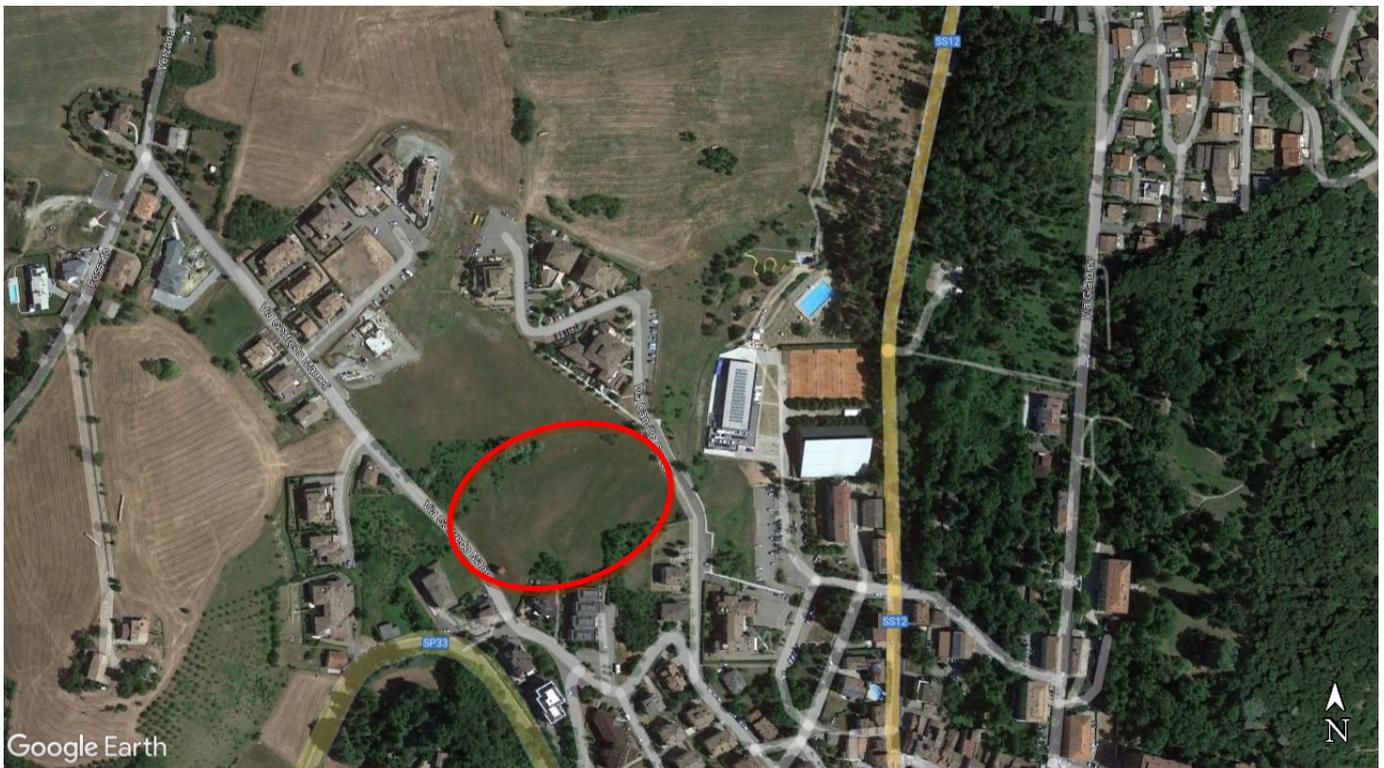
L'area di intervento si colloca nel territorio del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), più precisamente nella zona Nord-Ovest della cittadina, in località Cà del Vento, in continuità con le recenti urbanizzazioni della Verzanella e della Piantona, ed è sostanzialmente interclusa tra recenti espansioni residenziali.

Il contesto è essenzialmente a destinazione residenziale, facilmente accessibile, con la presenza ad Est, in posizione ribassata oltre la Via Cavour, della zona sportiva costituita dalla rinnovata piscina comunale e dal circolo tennis.

La porzione di ambito oggetto d'intervento è delimitata a Nord dalla parte restante dell'Ambito oggetto di Accordo Operativo, a Est dai complessi residenziali denominati "Le Meridiane" e dalla Via Cavour (facenti parte del PP "La Piantona"), a Sud da altri lotti privati residenziali consolidati e ad Ovest dalla Via Mameli oltre la quale sono presenti altri lotti privati residenziali consolidati e un'ulteriore porzione dell'Ambito stesso sempre oggetto di Accordo Operativo.

Quest'area era già inserita nel POC, unitamente all'area sita a Nord della Scuola Secondaria di I grado "R. Montecuccoli" e prospiciente Viale Marconi la quale è stata oggetto di recenti Varianti al PSC, POC, RUE approvate con D.C.C. 30/2021 e 31/2021 che hanno modificato anche la capacità insediativa massima dello stesso Ambito ANS 1.13 per effetto del trasferimento di DE in altri ambiti. Catastralmente i terreni interessati sono identificati al Foglio 67 Particelle 1-501.

Allo stato attuale tutte le aree in menzione risultano incolte.



_ Ortofoto d'inquadramento

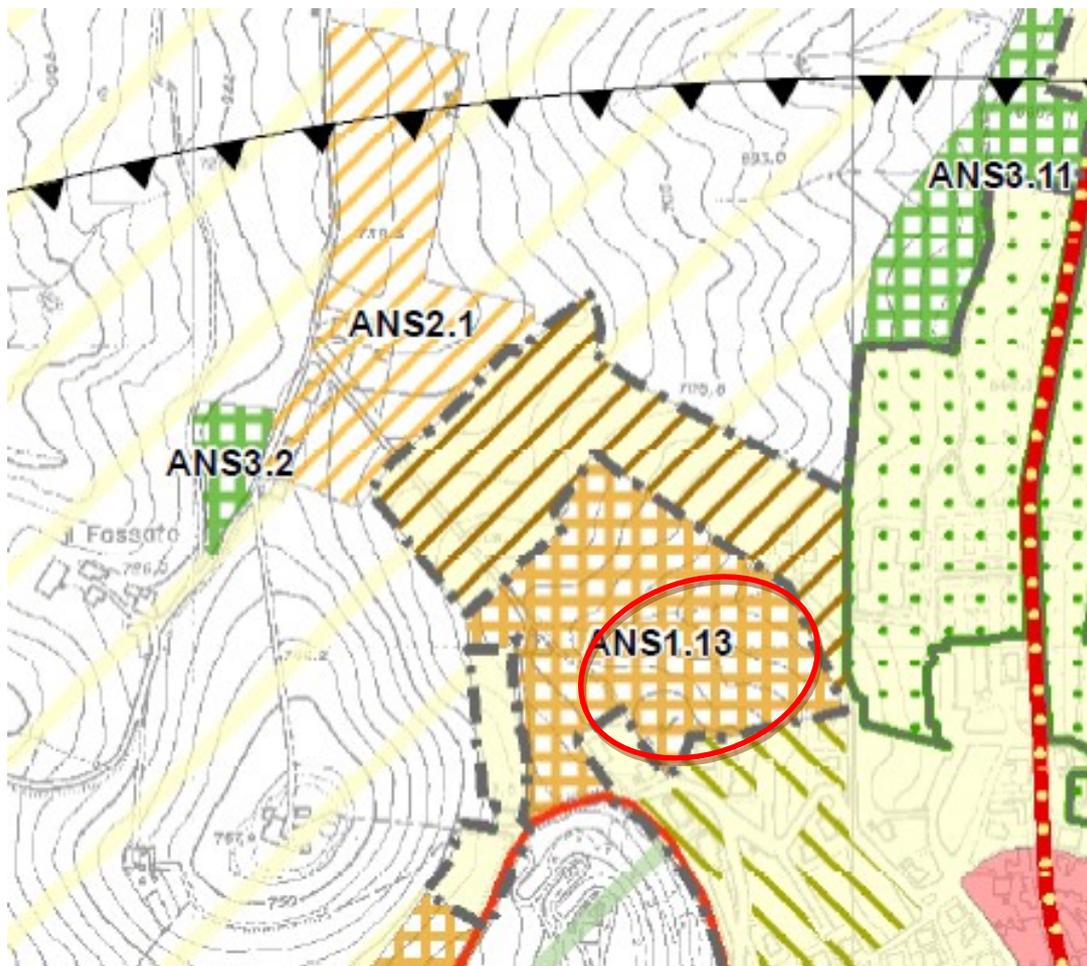


_ Ortofoto dell'area

3. INQUADRAMENTO P.S.C., P.O.C. e R.U.E.

Il vigente Piano Strutturale Comunale PSC, approvato con D.C.C. n. 9 del 03/02/2011, individua le aree oggetto d'intervento come Ambito ANS 1.13 "Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti"; tali ambiti sono normati, in via generale, dall'art. 5.4 delle Norme del PSC vigente e in particolare dalla relativa Scheda di Valsat (Scheda n. 9 di Valsat), la quale non rileva particolari criticità, ad eccezione della presenza di una frana mappata come "attiva" nella parte Sud-Est dell'ambito, l'interferenza di una linea elettrica aerea in una porzione dell'ambito nella parte Sud-Ovest e l'inclusione all'interno del cono di rispetto aeroportuale; non si segnalano invece particolari criticità per l'eventuale potenziamento delle reti tecnologiche necessarie per l'urbanizzazione degli insediamenti.

L'attuazione di tale ambito "...estesa area non ancora urbanizzata interclusa tra recenti espansioni residenziali..." contribuirebbe a "...Fornire risposta all'eventuale futura domanda insediativa, prevedendo una localizzazione prossima al centro del capoluogo e ben collegata ai servizi principali, limitando così la dispersione insediativa. La sua realizzazione potrà conferire all'intera area un assetto urbanistico unitario contribuendo peraltro a migliorare l'accessibilità dell'intera zona."



Tale proposta è legata all'approvazione delle Varianti al PSC, POC e RUE approvate con D.C.C. 30/2021 e 31/2021 di cui sopra per il trasferimento di DE in altri ambiti del PSC. Complessivamente sono rimasti nell'ambito in menzione 1.520 mq SC di cui 845 mq SC destinati a ERS, 180 mq SC destinati all'Amministrazione Comunale in quanto indice perequativo e 495 mq SC in capo al privato proponente. La SC data dalla somma dell'ERS e dei DE in capo all'Amministrazione Comunale pari a 1.025 mq, secondo quanto previsto dalle Varianti approvate, sarà destinata ad un lotto di almeno 1.710 mq di Superficie Fondiaria.

Complessivamente, in estrema sintesi, nell'Ambito ANS 1.13 sono previsti 5.220 mq di Superficie Complessiva, di cui 1.025 mq SC destinati a ERS e 4.195 in capo ai privati proponenti. Con il presente Piano Urbanistico Attuativo vengono posti in attuazione i 1.025 mq SC di ERS e 495 mq SC in capo al soggetto attuatore.

4. PROPOSTA PROGETTUALE

4.1. Progetto Urbanistico

L'ipotesi progettuale oggetto della presente proposta prevede un assetto generale e coordinato dell'intero Ambito, collocando la nuova edificazione in adiacenza alle aree già urbanizzate e raggruppando le dotazioni territoriali necessarie, andando così a saturare e "riempire" un'area oggi interclusa tra recenti espansioni residenziali.

L'idea progettuale alla base del masterplan dell'intervento a destinazione residenziale oggetto della presente relazione, che si svilupperà su una Superficie Territoriale complessiva di circa 14.453 mq (ST da PSC dell'Ambito pari a circa 41.800 mq), nasce dal semplice concetto di funzionalità e dalla volontà di inserire i fabbricati previsti in continuità con quelli edificati nelle precedenti lottizzazioni e con ampie aree verdi private e/o pubbliche.

In questo PUA è previsto un nuovo lotto privato edificabile residenziale sviluppato su una Superficie Fondiaria SF totale di 1.060 mq circa, a cui si aggiunge il lotto destinato ad ospitare l'ERS sviluppato su una Superficie Fondiaria SF di 1.770 mq circa.

La Superficie Complessiva SC in capo al Soggetto Attuatore è pari a 495 mq, mentre la quota ERS nel suo complesso è pari a 1.025 mq SC.

Sin dall'inizio la progettazione si è occupata del corretto orientamento degli edifici, del loro porsi in continuità con quanto già realizzato nell'intorno e dell'individuazione delle aree pubbliche di cessione destinate alle opere di urbanizzazione dell'insediamento, nel caso specifico parcheggi pubblici, percorsi pubblici e spazi verdi.

Nella porzione d'ambito oggetto d'intervento, interessato dalla presenza di una frana mappata come "attiva", sono stati previsti due lotti in fregio alla Via Mameli, di cui uno destinato ad ospitare la quota ERS. A margine dei due lotti, sempre in adiacenza alla strada esistente, sono previste due nuove stecche di parcheggi pubblici, una a Nord dei due lotti e una a Sud, più una nuova piazzola per la raccolta dei rifiuti. Inoltre nel tratto oggetto d'intervento sarà riorganizzato anche il marciapiede esistente, che verrà ampliato fino a raggiungere una larghezza costante di 180 cm per fargli assumere la connotazione di percorso ciclopedonale. La restante parte di area oggetto d'intervento verrà invece ceduta integralmente quale dotazione territoriale.

Rispetto alla necessità di valutare la realizzazione di un percorso pedonale di connessione tra l'ambito ANS 1.13 e il polo sportivo presente a Est, indicazione questa contenuta nella scheda di Valsat del POC, dopo alcune valutazioni effettuate anche con l'Amministrazione Comunale, considerato che nell'adiacente P.P. "La Verzanella", a nord-ovest del comparto d'intervento, è in fase di ultimazione un percorso pedonale di collegamento con il P.P. "La Piantona", il quale a sua volta è già collegato alla zona sportiva, si è ritenuto, vista anche la

limitata estensione del PUA in oggetto, che la realizzazione di un ulteriore percorso fosse, in questo momento, non necessaria.

Come tipologia residenziale si prevede per il lotto privato una soluzione che può spaziare da villa unifamiliare fino ad una soluzione di villa bi/trifamiliare di due/tre piani fuori terra più interrato mentre per il lotto ERS si prevede un edificio in linea plurifamiliare, a morfologia articolata, di tre/quattro piani fuori terra più interrato. Il piano interrato, in entrambi i casi in menzione, è consigliato a prescindere dalla tipologia edilizia che si andrà a realizzare considerata l'orografia e la consistenza del terreno così come l'utilizzo di fondazioni su pali.

Gli edifici previsti saranno in grado di garantire il maggior apporto possibile di energia solare gratuita nella stagione invernale e la ventilazione trasversale naturale, e sono posizionati a distanza tale l'uno dall'altro da non ombreggiarsi reciprocamente e presentano ampi spazi verdi di pertinenza.

Le dotazioni minime di Parcheggi Pertinenziali P3c + P3r sono state calcolate in conformità alle norme del RUE (art. C.2.1.4), a seconda della destinazione d'uso alla quale sono attribuiti: essi potranno essere ricavati internamente ai lotti e/o come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi.

Le aree di cessione individuate dal presente progetto di PUA si dividono in aree per l'urbanizzazione degli insediamenti (aree per opere U1 quali viabilità, percorsi ecc.), aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria P1 e aree per verde pubblico o altre attrezzature collettive U.

Le aree per P1 da cedersi sono pari complessivamente a circa 238 mq e 18 posti auto, a fronte di una richiesta minima da RUE pari a 228 mq. Si precisa che tra questi sono individuati indicativamente i posti auto predisposti per la ricarica dei veicoli elettrici. Sono inoltre previsti appositi spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta dei cicli.

Le aree U da cedersi sono pari complessivamente a circa 11.092 mq, a fronte di una richiesta minima da RUE pari a 988 mq.

Si precisa comunque che tali aree potranno subire qualche variazione quantitativa in sede di frazionamento catastale, sempre nel rispetto degli standard minimi previsti dal RUE.

Si propongono di seguito alcune tabelle con i dati tecnici principali dell'intervento.

Dati Tecnici Piano Urbanistico Attuativo relativo a parte dell'Ambito ANS 1.13 - Giugno 2023			PSC-POC	Progetto PUA
Superficie Territoriale Ambito	ST	mq	41.800	41.800
Area d'Intervento		mq	-	14.453
Superficie Complessiva assegnata	SC	mq	1.520	1.520
Superficie Complessiva in attuazione	SC	mq	1.520	1.520
Superficie Complessiva: funzioni				
a1 Residenza	SC	mq	495	495
totale prevista	SC	mq	495	495
Alloggi previsti		n	-	4
Quota ERS (20% SC Residenziale):				
quota ERS + DE in capo all'Amministrazione Comunale	SC	mq	1.025	1.025
totale ERS	SC	mq	1.025	1.025
Alloggi ERS previsti		n	-	10
Superficie Fondiaria Lotto Privato	SF	mq	-	1.060
Superficie Fondiaria Lotto ERS	SF	mq	1.710	1.770
Dotazioni Territoriali:				
Parcheggi di Urbanizzazione Primaria (15 mq/100 mq SC)	P1	mq-n	228	238 18
totale previsti	P	mq	228	238
Aree U (verde pubblico o altre attrezz. collettive, 65 mq/100 mq SC):				
Verde	V	mq	988	11.092
totale prevista	U	mq	988	11.092
Superficie Permeabile (min):				
Sup. Permeabile Lotti Privati	SP	%	30% SF Lotto	30% SF Lotto
Altezza massima (Numero Piani fuori terra)	NP ft	n	4	4
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1 esistenti extra area d'intervento (tratto di pedonale prospiciente comparto di proprietà comunque da sistemare/modificare)		mq	-	184
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti U1 (viabilità, R.S.U., percorsi, aiuole di arredo)		mq	-	109

Dati Lotti PUA Parte Ambito ANS 1.13 - Giugno 2023						
Lotti	Superficie Fondiaria SF	Superficie Complessiva SC	Alloggi ipotizzati	Parcheggi Pertinenziali P3c+P3r		H ipotizzata progetto NP f.t.
				Rich. (p.a.)	Off. (p.a.)	
n	mq	mq	n			
1 - ERS	1.770	1.025	10	15	20	4
2	1.060	495	4	6	8	3
totale	2.830	1.520	14	21	28	-

Note:

1. La dotazione richiesta di Parcheggi Pertinenziali per uso a1, a2 è di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di 1 posto auto ogni 50 mq di Su. Negli interventi NC almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa.

4.2. Progetto Architettonico

L'Architettura si muove sempre di più verso la sostenibilità, verso un'integrazione degli edifici nella natura e una ricerca di materiali che siano il più possibile eco-compatibili.

Con il presente progetto si intende realizzare un'architettura unita alla tecnologia, che coniughi tradizione ed innovazione, sviluppo e crescita, in un auspicabile equilibrio fra costruito ed ambiente.

Il progetto architettonico degli edifici proporrà un design contemporaneo, pulito e razionale, in commistione con una suggestiva articolazione dei volumi e caratterizzato da un uso innovativo dei materiali della tradizione locale quali intonaco tintecciato, laterizio, pietra, legno e vetro, in linea con quanto già realizzato nell'intorno.

La tipologia edilizia prevista nel Lotto privato residenziale potrà spaziare da villa unifamiliare a villa bi/trifamiliare a morfologia articolata di diverso taglio, di due/tre piani fuori terra più interrato. Per quanto riguarda il Lotto destinato ad ERS si prevede invece una soluzione in linea plurifamiliare a morfologia articolata di tre/quattro piani fuori terra più interrato.

Entrambe le tipologie edilizie proposte avranno forma regolare e compatta sia in pianta che in alzato e con prevalenza del pieno sul vuoto: ciò permetterà di ottenere edifici a vulnerabilità sismica nulla e dispersione termica ridotta grazie ad un corretto orientamento ed al minimo rapporto tra volume e superficie esposta che, abbinate all'impiantistica di nuova generazione, faranno rientrare gli edifici in Classe Energetica elevata.

Sin dalla fase iniziale del masterplan ci si è ispirati ai principi della progettazione bioclimatica, cercando di orientare la maggior parte degli edifici previsti secondo l'asse ottimale Ovest-Est in maniera tale da garantire la ventilazione trasversale naturale e permettere il posizionamento delle zone giorno degli alloggi secondo il miglior orientamento possibile. Per controllare invece l'irraggiamento solare diretto durante la stagione estiva, logge o appositi *brise soleil* proteggeranno le ampie vetrate ipotizzate.

L'involucro edilizio sarà studiato per essere conforme alla normativa vigente e per garantire le migliori performances in termini di contenimento delle dispersioni e qualità dell'abitare, il tutto realizzato a regola d'arte.

Le soluzioni tecnico-impiantistiche saranno improntate all'efficienza e al risparmio energetico, in ottemperanza alle normative vigenti, tramite l'utilizzo di pannelli fotovoltaici, pannelli solari termici e impianti di riscaldamento/raffrescamento a pannelli radianti alimentati da sistemi ibridi.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione a servizio del nuovo insediamento sono costituite dalle aree di parcheggio e dalle aree verdi.

5.1. Sistema della Mobilità

Relativamente al PUA in oggetto, essendo i lotti previsti a ridosso della Via Mameli e sostanzialmente già urbanizzati, si andranno a realizzare due nuove stecche di parcheggi pubblici sul lato destro della stessa strada, una a Nord dei due lotti e una a Sud, più una nuova piazzola per la raccolta dei rifiuti con relativo marciapiede collegato a quelli esistenti. Inoltre nel tratto oggetto d'intervento sarà riorganizzato anche il marciapiede esistente, che verrà ampliato fino a raggiungere una larghezza costante di 180 cm per fargli assumere la connotazione di percorso ciclopedonale. In prossimità delle due nuove stecche di parcheggi pubblici saranno realizzati sulla viabilità esistente anche due dossi rallentatori a piattaforma rialzata per consentire l'attraversamento in sicurezza.

I parcheggi pubblici avranno una dimensione di 2,50x5,00 metri e saranno realizzati con il medesimo pacchetto della strada di uso pubblico, con pavimentazione in conglomerato bituminoso drenante e suddivisione degli stalli con segnaletica orizzontale. Presenteranno comunque una leggera pendenza max 2% verso la strada per l'indirizzo delle acque meteoriche in eccesso verso la maglia di caditoie stradali poste lungo il margine della strada stessa. Si precisa che tra questi sono individuati indicativamente i posti auto predisposti per la ricarica dei veicoli elettrici. Sono inoltre previsti apposite rastrelliere per la sosta dei cicli. Le cordature a delimitazione delle aiuole piantumate e dei percorsi pedonali saranno in calcestruzzo di spessore 12 cm.

Le nuove opere saranno adeguatamente provviste della segnaletica verticale ed orizzontale, in conformità ai disposti del Codice della Strada.

Per il dettaglio dell'organizzazione della viabilità si rimanda agli elaborati dedicati TAVV 03a-05a.

5.2. Impianti a Rete

Le opere relative agli impianti a rete che si andranno a realizzare riguarderanno:

- adeguamento e implementazione della rete di illuminazione pubblica in corrispondenza delle due nuove aree destinate a parcheggi pubblici, per la quale si rimanda all'elaborato dedicato TAV 11a (la specifica relazione illuminotecnica sarà presentata contestualmente all'istanza di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione);
- allacci dei singoli lotti alle reti già esistenti.

6. CONCLUSIONI

Si precisa che tutte le soluzioni sin qui delineate, soprattutto per quanto riguarda gli allacci alle reti esistenti e l'implementazione della rete di illuminazione pubblica, saranno concordate con l'Amministrazione Comunale e con i vari soggetti gestori.

Per tutto quanto non esplicitamente riportato nella presente relazione, si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati.

Pavullo nel Frignano, li 27/06/2023

Il Tecnico

Dott. Arch. GIANMARCO BAZZANI