

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) **COMPARTO "MANGANELLI"** **VARIANTE "1"**

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.

RICHIEDENTE

CONSORZIO AMBITO DI ESPANSIONE MANGANELLI
(c.f. 03794071203)

PROPRIETARI

Soc. ECOHOME Srl	.....	MUSIANI GIORDANO	.....
BERGONZONI MASSIMO	.....	PEDERZINI BRUNA	.....
FORNI FAUSTA	.....	GIOVANNINI LORIS	.....
BERGONZONI CHIARA	.....	BASTIA FERDINANDO	.....
BERGONZONI FRANCESCA	.....	BASTIA DANIELA	.....
Soc.Arteca Srl	.....	BASTIA ALESSANDRA	.....
MUSIANI ANGELO	.....	VECCHIO ROSALBA	.....

PROGETTISTA

ING. MASSIMO BERGONZONI
(c.f. BRG MSM 49T22 I191U)

DATA

NOVEMBRE 2019

AGGIORNAMENTI

18 NOVEMBRE 2020	26 MAGGIO 2021
14 DICEMBRE 2020	10 GIUGNO 2021
30 DICEMBRE 2020	
22 MARZO 2021	
08 APRILE 2021	

ARCHIVIO

00282

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

ELABORATO

RELAZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE "1"

1A.1

**“VARIANTE 1” AL PUA
RELAZIONE GENERALE**

**RICHIESTA DI INTEGRAZIONI E/O CHIARIMENTI
PROT. 2020 / 0016756 DEL 15.05.2020.
E
PROT. N° 2020 / 0033147 DEL 08.09.2020**

Relazione Generale relativa alla “Variante 1”

**Integrazione sulla base dei chiarimenti richiesti
con prot. 20202 / 0016756 del 15.05.2020
e
con prot. 2020 / 0033147 del 08.09.2020**

Le variazioni proposte relativamente al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Manganelli”; vengono inserite nella presente Variante al fine di poter disporre di una documentazione di riferimento la più chiara possibile; in relazione a ciò viene nel seguito riportata una prima sintesi degli oggetti relativi alla “Variante 1” in corso.

- 1. Trasferimento di parte dei parcheggi pubblici in area esterna al Comparto**
 - 2. Inserimento di nuove tipologie con incremento numero passi carrai
Abitazioni a schiera – Palazzine – Nuove bifamiliari – Trasferimento di edificabilità.**
 - 3. Riduzione dei lotti della ERS da tre a uno.
I lotti vengono ridotti da tre a un lotto unitario**
 - 4. Eliminazione della rete del gas**
 - 5. Aggiornamento elaborati con le modifiche inserite nella richiesta del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione primaria**
 - 6. Art. 7 della normativa - Aree di pertinenza private – Alberi ad alto fusto in prossimità delle due strade interne.**
 - 7. Proposta di un nuovo termine temporale per il completamento delle opere di Infrastrutturazione.**
- a. Elenco degli elaborati del PUA vigente oggetto di modifica**

In linea con la richiesta del Servizio Urbanistica viene nel seguito riportato l'elenco degli elaborati del PUA oggetto di aggiornamenti e di integrazioni (evidenziati in rosso);

Detto elenco comprende ora anche l'elaborato 10.A.1. - Planimetria generale dei passi carrai; elaborato questo predisposto, esclusivamente per fare la necessaria chiarezza a riguardo del numero e posizione dei passi carrai ora in progetto.

Il carteggio unito alla presente integrazione non comprende in ogni caso gli elaborati: 12 – 15, in quanto non oggetto di ulteriori variazioni rispetto alla precedente stesura.

Elaborati costitutivi del PUA(Come aggiornati dalla presente “Variante 1”)

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, a seguito della Variante in oggetto, risulta costituito dagli Elaborati indicati nell'elenco che segue, nell'ambito del quale, per una più immediata individuazione, risultano evidenziati (a colore rosso) gli elaborati oggetto di successivi aggiornamenti e integrazioni in quanto direttamente interessati dalla Variante in corso.

Numero elaborato	Titolo elaborato	
1°	Relazione Generale – Dati di base	PUA
1A.1	Relazione relativa alla Variante “1”	Variante
1B	Normativa Variante	
2	Documentazione catastale	PUA
3	Documentazione fotografica	PUA
3°	Documentazione fotografica integrativa	PUA
4	Relazione geologica, geotecnica e sismica	PUA
5	Relazione Archeologica	PUA
6	Studio previsionale di impatto o clima acustico	PUA
7	Relazione idraulica Relazione Opere di Urbanizzazione Relazione di valutazione energetico – ambientale	Variante
8	Schema di Convenzione	Variante
9	Stato di fatto planimetrico e altimetrico Vincoli esistenti	PUA
10.A	Planimetria generale di progetto	Variante
10.A.1.	Planimetria generale passi carrai	Variante
10.B	Ambito in attuazione in rapporto al PEC e RUE – Superfici – Adeguamento Cartografico – Standard parcheggi pubblici e verde pubblico	Variante
10.C	Planimetria generale Tipologie di riferimento	Variante

10.D	Profili di progetto	PUA
11	Rete acque meteoriche Rete acque reflue	PUA PUA
12	Rete gas metano Soppressa Rete acqua potabile	PUA
13	Rete energia elettrica Rete telefonia trasmissioni	PUA PUA
14	Impianto illuminazione pubblica Segnaletica stradale	PUA PUA
15	Sezioni stradali rappresentative Variante	
16	VAS – Valutazione Ambientale Strategica	PUA
UNICA	Individuazione dell'area di espansione del centro sportivo per la realizzazione del futuro palazzetto e relativa viabilità.	PUA

**b. Argomenti di Variante
Conseguenti Variazioni su ogni specifico elaborato**

Proseguendo in linea con la richiesta del Servizio Urbanistica vengono nel seguito riportate le principali argomentazioni relative a ciascun punto della Variante con i conseguenti aggiornamenti degli elaborati del PUA interessati da detta Variante:

1. Trasferimento di parte dei parcheggi pubblici in area esterna al Comparto

Le modifiche in questione consistono specificatamente nel trasferimento di alcune modeste porzioni di una parte dei parcheggi che il PUA prevedeva all'interno del Comparto ed in particolare:

- I parcheggi inizialmente previsti nelle due strade interne parallele a Via Castagnolo; parcheggi questi indicati nell'Elaborato 10.B. con le sigle: P.6. - P.7. - P.8. - P.9. - P.10. - P.11. - P.12. per una superficie complessiva pari a mq. 121;
- Una parte dei parcheggi previsti sul fronte sud del Comparto e indicati nell'ambito dell'Elaborato 10.B. con le sigle P.4. e P.5., parcheggi questi la cui superficie è stata ridotta da mq. 351 (P.4.) e 388 (P.5) per complessivi mq. 739, a mq. 292,79 (P.4) e 306,98 (P.5.) per complessivi mq. 599,77; con una riduzione complessiva pari a mq. 139,23.
- Modesti aggiornamenti / modifiche relative ad alcune aree di parcheggio conseguenti sia al frazionamento e sia all'esecutivo delle opere di Urbanizzazione primaria; aggiornamenti questi già indicati anche nei carteggi uniti alle precedenti richieste di Variante 1 e che hanno in particolare riguardato i parcheggi P.1. (da mq.399 a mq. 382) e P.2. (da mq. 431 a mq. 418); il tutto con una riduzione complessiva pari a mq. 30.

Queste nuove quote di parcheggio da realizzare all'esterno del Comparto Manganelli (mq. 121 + 139,23 + 30 = mq. 290,23) si vanno quindi ad aggiungere alla superficie di parcheggio pubblico che il PUA già prevedeva all'esterno del Comparto (mq. 315,40) per una superficie di parcheggio pubblico da realizzare all'esterno del Comparto pari a mq. 605,63.

La presente Variazione comporterà le seguenti modifiche degli elaborati:

- **Elaborato 10.A. Modifica della distribuzione e dimensione dei parcheggi pubblici**
- **Elaborato 10.B. Modifica del quadro relativo alla verifica degli standard dei parcheggi. Modifica planimetria 10.B.3. - "Stato di Progetto" con l'eliminazione dei parcheggi previsti nelle due strade interne.**
- **Elaborato 10.C. Modifica della distribuzione e dimensione dei parcheggi pubblici**
- **Elaborato 1.B. Modifica art. 3.**
- **Elaborato 8 - Convenzione. Modifica art. 8 punto 8.1. e art. 10 punto "b"**

2. Inserimento di nuove tipologie con incremento numero passi carrai Abitazioni a schiera – Palazzine – Nuove bifamiliari – Trasferimento di edificabilità.

Si premette che:

- L'esigenza di prevedere nuove tipologie, ad integrazione di quelle già indicate nell'elaborato 10.C. del Piano, discende semplicemente da precise richieste di una parte dell'Utenza motivata dall'obiettivo di contenere i costi complessivi e quindi di fare necessariamente riferimento a unità abitative di più ridotte dimensioni.
- Come precisato all'articolo 9 della Normativa, il Piano non prevede l'individuazione di tipologie edilizie prescrittive.
- Le variazioni nel seguito indicate potranno quindi in futuro riguardare anche altri lotti fra loro contigui.

Abitazioni a schiera

In relazione a quanto sopra la modifica in progetto riguarda per ora i due gruppi di lotti: 6-7-8 e 9-10-11 per i quali, nell'ambito del PUA, erano previsti tre lotti per ciascun gruppo con diverse tipologie e che in progetto diventano ora due lotti con cinque unità a schiera ciascuno.

La Superficie Fondiaria (S.F.) di ciascun gruppo risulterà pari alla somma delle Superfici Fondiarie dei lotti iniziali e quindi pari a complessivamente a mq. 2.014.

Per quanto riguarda invece la Superficie Utile (S.U.) di ciascun gruppo, prevista nell'ambito del PUA pari a mq. 651, la stessa sarà ridotta a mq. 540, con una riduzione di mq. 111; superficie questa pari a circa il 17% del totale (e quindi inferiore al 20% previsto attualmente dalla norma come limite per i trasferimenti).

L'eccedenza di mq. 111 per ciascuno dei due gruppi unitamente a parte dell'edificabilità dei lotti 1-2-3 sarà trasferita nel nuovo lotto unitario formato dal gruppo iniziale 24-27 del quale si relazionerà nel seguito.

Fabbricato a più unità abitative

In relazione a quanto sopra i due lotti 24 e 27, per i quali nell'ambito del PUA erano previste tipologie uni o bifamiliari, nel progetto di Variante in corso diventano un solo lotto finalizzato alla realizzazione di una costruzione a più unità abitative.

La Superficie Fondiaria (S.F.) del nuovo lotto risulterà pari alla somma delle Superfici Fondiarie dei lotti iniziali e pari quindi a complessivamente a mq. $837 + 578 =$ mq. 1.415.

Per quanto riguarda invece la Superficie Utile (S.U.) del nuovo lotto 24-27, alla S.U. iniziale di mq. $270 + 187 =$ mq. 457 sarà aggiunta la S.U. posta in riduzione nei lotti 6-7-8 e 9-10-11 di cui sopra, unitamente ad una superficie di mq. 41 proveniente dai lotti 1-2-3 per un valore complessivo pari a: mq. $457 + 111 + 111 + 41 =$ mq. 67920.

Quanto precede così come documentato nella Tabella di sintesi dei lotti unita sia all'elaborato 10.A e sia all'Elaborato 1B.

Resta chiaramente inteso che la nuova S.U. attribuita al lotto 24-27 sarà realizzata limitatamente alla quantità che risulterà possibile nel rispetto della normativa di settore.

A riguardo della scelta di trasferire l'edificabilità dei lotti: 6-7-8- e 9-10-11 sul nuovo macrolotto 24-27 anziché sui lotti 1-2-3, come inizialmente ipotizzato, si precisa che ciò deriva dalla considerazione che la porzione del Comparto dove si trova il lotto 24-27 è già interessata dalla presenza dei lotti della ERS caratterizzati da una maggiore densità edilizia.

Per quanto riguarda l'incremento del numero di passi carrai conseguente all'inserimento di nuove tipologie (abitazioni a schiera e fabbricati bifamigliari), si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- Come giustamente sottolineato la tipologia a schiera è in ogni caso consentita così come l'accorpamento di lotti contigui.
- La nuova tipologia a schiera o i nuovi lotti bifamigliari, in alternativa ai precedenti unifamigliari può comportare un incremento, anche se contenuto, del numero di passi carrai che, ad esempio, nel caso dei lotti 9-10-11- sono passati da 4 a 5, a conferma che si tratta in ogni caso di incrementi particolarmente contenuti.
- Le porzioni di "Strada pubblica" sulla quali sono previsti i passi carrai hanno in ogni caso una limitazione della velocità a 10 km/ora.
- Per quanto riguarda i nuovi passi carrai si è comunque proceduto in linea con il dispositivo proposto dall'area Tecnica – Servizio Urbanistica e cioè cercando di evitare interferenze con le opere di urbanizzazione licenziate e privilegiando l'accorpamento dei nuovi passi carrai.

A dimostrazione di quanto precede è stato predisposto il nuovo elaborato 10.A.1. nell'ambito del quale sono evidenziati i nuovi passi carrai unitamente alle modifiche di posizione e dimensione delle aiuole che caratterizzano il woonerf; elaborato questo che è già stato condiviso con il Servizio Lavori Pubblici.

La presente Variazione comporterà le seguenti modifiche degli elaborati:

- **Elaborato 10.A. - Modifica dell'assetto dei lotti interessati dalla Variante e della tabella di sintesi dei lotti (S.F. – S.U.).**
- **Elaborato 10.A.1. Planimetria generale passi carrai – Nuovo elaborato**
- **Elaborato 10.B. Planimetria 10.B.3. - "Stato di Progetto" - Modifica dell'assetto dei lotti interessati dalla Variante.**
- **Elaborato 10.C. Modifica della planimetria con inserimento di nuove tipologie**
- **Elaborato 1.B. Modifica art. 6.**

3. Riduzione dei lotti della ERS da tre a uno

A riguardo della modifica in oggetto si ritiene opportuno sottolineare che l'obiettivo di detta modifica è essenzialmente quello di concentrare l'edificabilità relativa alla ERS (S.U. mq. 2.130) in due soli fabbricati che, in funzione della loro forma, possano consentire: un più corretto sfruttamento dell'intera area, una maggiore concentrazione delle aree esterne a verde e, non da ultimo, un'eventuale diversa collocazione di detti fabbricati nell'ambito del lotto.

I due fabbricati di cui sopra potranno in ogni caso essere realizzati anche in tempi diversi sulla base di autonomi Permessi di Costruire.

La presente Variazione comporterà le modifiche degli elaborati già indicate al punto precedente.

4. Eliminazione della rete del gas

A riguardo della scelta del Consorzio Manganelli di fare riferimento a fonti energetiche alternative al gas e di ritenere quindi conveniente non procedere con la realizzazione della relativa rete di distribuzione si ritiene anzitutto opportuno premettere quanto già in precedenza anticipato; il tutto finalizzato a porre in evidenza le motivazioni che stanno alla base di detta scelta.

Sempre più spesso i nuovi Utenti preferiscono fare riferimento all'energia elettrica per l'alimentazione di tutti gli impianti, rinunciando di fatto all'uso del gas di rete; scelta questa più che giustificata e da condividere quando si consideri che

- Le normative in materia energetica impongono, in misura crescente, di fare comunque riferimento a fonti energetiche rinnovabili, quali in particolare pannelli fotovoltaici e solari, in relazione a ciò viene sempre più spesso considerata l'opportunità di incrementare la superficie di detti pannelli al fine di assicurare il massimo apporto e conseguente utilizzo di energia rinnovabile.
- L'utilizzo del gas di rete per l'alimentazione dei fornelli e delle caldaie autonome, sulla base delle vigenti normative, comporta necessariamente la realizzazione di un ampio foro (diametro 200 mm.) per la ventilazione dei vani interessati dalla presenza di detti impianti (solitamente in cucina), circostanza questa che peggiora in misura notevole il grado di isolamento delle abitazioni, rendendo di fatto impossibile il raggiungimento di livelli primari di isolamento (Cat. A4.).
- Aniché realizzare una rete che poi rischia di essere utilizzata da un numero sempre più ridotto di Utenti, si è quindi ritenuto più opportuno riservare gli investimenti al potenziamento, per ciascun fabbricato, dei sistemi che fanno riferimento alle energie rinnovabili.
- Certamente l'esigenza di dover fare riferimento ad un sistema di alimentazione basato su energie rinnovabili rappresenterà un ulteriore importante incentivo per il loro potenziamento.

In relazione a quanto sopra, come già in uso in numerose altre analoghe realtà, la scelta del Consorzio è stata quella di non prevedere la realizzazione della rete del gas.

La presente Variazione comporterà le seguenti modifiche degli elaborati:

- **Elaborato 12. Eliminazione della rete del gas.**
- **Elaborato 15. Eliminazione della rete del gas**
- **Elaborato 8. Convenzione. Modifica art.8.**

5. Aggiornamento elaborati con le modifiche inserite nella richiesta del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione primaria

La Variante in corso è inoltre l'occasione per un aggiornamento degli Elaborati: 10.A. – 10.B. – 10.C. al fine di allinearli con gli elaborati di cui al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione Primaria, tenuto conto delle variazioni intervenute in questa ultima fase relativamente alle opere di Urbanizzazione primaria su specifiche richieste degli Uffici competenti.

A riguardo delle modifiche di cui sopra si ritiene opportuno sottolineare come le stesse non abbiano comportato alcuna modifica in ordine ai parametri essenziali che caratterizzano la sistemazione del Comparto:

- Aree di sedime delle opere di urbanizzazione
- Parametri delle superfici permeabili
- Distanze dai confini di proprietà
- Distanze dai confini stradali
- Distanze fra pareti finestrate
- Allineamenti lungo le due strade interne fra loro parallele

La presente Variazione comporterà le seguenti modifiche degli elaborati:

- **Elaborato 10.A. - Modifica di posizione di alcune opere di Urbanizzazione (marciapiede, parcheggi pubblici, fioriere, ecc.).**
- **Elaborato 10.B. Idem come sopra.**
- **Elaborato 10.C. Idem come sopra.**

6. Art. 7 della normativa - Aree di pertinenza private – Alberi ad alto fusto in prossimità delle due strade interne.

Facendo seguito alle difficoltà già espresse anche direttamente per quanto riguarda la realizzazione del doppio un Viale alberato di cui all'art. 7 delle norme, al fine di rendere compatibile la formazione dell'immagine di detto "Viale" con la collocazione e manutenzione delle alberature entro i lotti di proprietà privata si ritiene opportuno fare mente locale a riguardo delle considerazioni che seguono:

- a. Viene prevista la formazione del viale alberato con una distanza massima fra gli alberi variabile da ml. 5 a ml. 8.
- b. Per quanto riguarda la distanza degli alberi rispetto al confine stradale viene stabilito che le alberature dovranno essere collocate alla distanza di ml. 1,00 dal confine stradale.

In relazione a quanto sopra si rende quindi necessario che l'articolo 7 della normativa relativo alla distanza sia fra le alberature e sia delle stesse rispetto alla strada, venga modificato e integrato come segue:

- Distanza massima fra un albero e l'altro variabile da ml. 5 a ml. 8.
- Distanza degli alberi dalla recinzione pari a cm. 100
- Essenza prevista "Carpino".

La presente Variazione comporterà le seguenti modifiche degli elaborati:

- **Elaborato 1.B. Modifica art. 7 della normativa.**

7. Proposta di un nuovo termine temporale per il completamento delle opere di Infrastrutturazione.

A riguardo di quanto previsto nell'attuale Convenzione (art.13) dove il termine per il completamento delle opere di infrastrutturazione era fissato al 31.12.2020, considerato:

- a. La recente prolungata sospensione delle attività a causa della pandemia da "Coronavirus"
- b. Le nuove soluzioni distributive relative sia alla nuova posizione della rotatoria e sia alla distribuzione dei parcheggi; che hanno richiesto inevitabilmente anche il rifacimento della maggior parte degli elaborati di progetto.
- c. Il parere del Consorzio Burana che, proprio in funzione della sospensione di cui al punto "a", è giunto solo di recente;

Tutto ciò considerato il Consorzio Manganelli ritiene corretta la previsione contenuta nella bozza della Convenzione ricevuta dal competente Servizio Urbanistica e unita alla presente Variante.

La presente Variazione comporterà le seguenti modifiche degli elaborati:

- **Elaborato 8. Schema di Convenzione - Art. 13 punto 13.**