

COMUNE DI BENTIVOGLIO
(Città Metropolitana di Bologna)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AMBITO ANS-C 10 - Comparto 10.2

MERCURIO CENTER SRL	Committente:	spazio riservato all'ufficio tecnico
		protocollo

Progettisti:

OIKOS Ricerche srl:

Ing. Roberto Farina (Direttore Tecnico)

Arch. Rebecca Pavarini (Progettazione PUA)

Arch. Fabio Molinari - Arch. Markella Matsioulas (Progettazione architettonica)

Geom. Antonio Conticello (Progettazione Opere di Urbanizzazione)

Ing. Sandro Sabbioni (Direzione Lavori)

Siever Plant Engineering:

Ing. Franco Fuschini

(Opere di Urbanizzazione - Impianti elettrici)

Studio Samuel Sangiorgi (Relazione geologica e sismica)

Roberto Odorici (studio clima acustico)

Airis: Ing. Francesco Mazza (studio del traffico)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA					
data:	DICEMBRE 2021	revisioni	1	2	3

Indice

PARTE PRIMA: DATI GENERALI	1
1.1 Proponenti e titolo di partecipazione	1
1.2. Individuazione dell'ambito di intervento e delle proprietà interessate	1
PARTE SECONDA: LO STATO DI FATTO.....	2
2.1 Inquadramento urbanistico	2
2.2 Individuazione catastale	3
2.3. Descrizione dell'area	5
2.3. Documentazione fotografica dello stato di fatto.....	6
PARTE TERZA: IL PROGETTO.....	11
3.1 Le scelte di progetto	11
3.2. Superfici di progetto	12
3.3 Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione interne all'area.....	12
3.4 Assetto del comparto	13
3.5 Calcolo sommario della spesa per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione	14
3.6 Introduzione di area sottoposta a vincolo di esproprio	14

PARTE PRIMA: DATI GENERALI

1.1 Proponenti e titolo di partecipazione

Oggetto di questa relazione è l'illustrazione dei contenuti progettuali relativi al progetto di sviluppo urbanistico del secondo comparto dell'ambito ANS-C.10 nel Comune di Bentivoglio.

Si ricorda che il primo comparto (ANS-C.10.1) è stato inserito nel POC vigente (approvato con Del. C.C. n.16 del 28/03/2019) e per esso si sta redigendo il progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

La presente manifestazione di interesse è presentata da:

Ragione sociale	MERCURIO CENTER SRL
Recapito	Via Albertoni 3, Bologna
Titolo di partecipazione	Proprietario delle aree

1.2. Individuazione dell'ambito di intervento e delle proprietà interessate

L'ambito è situato ad ovest del centro del capoluogo lungo la via Marconi, ha una superficie territoriale complessiva di 35.701 mq ed è al momento totalmente inediticato.

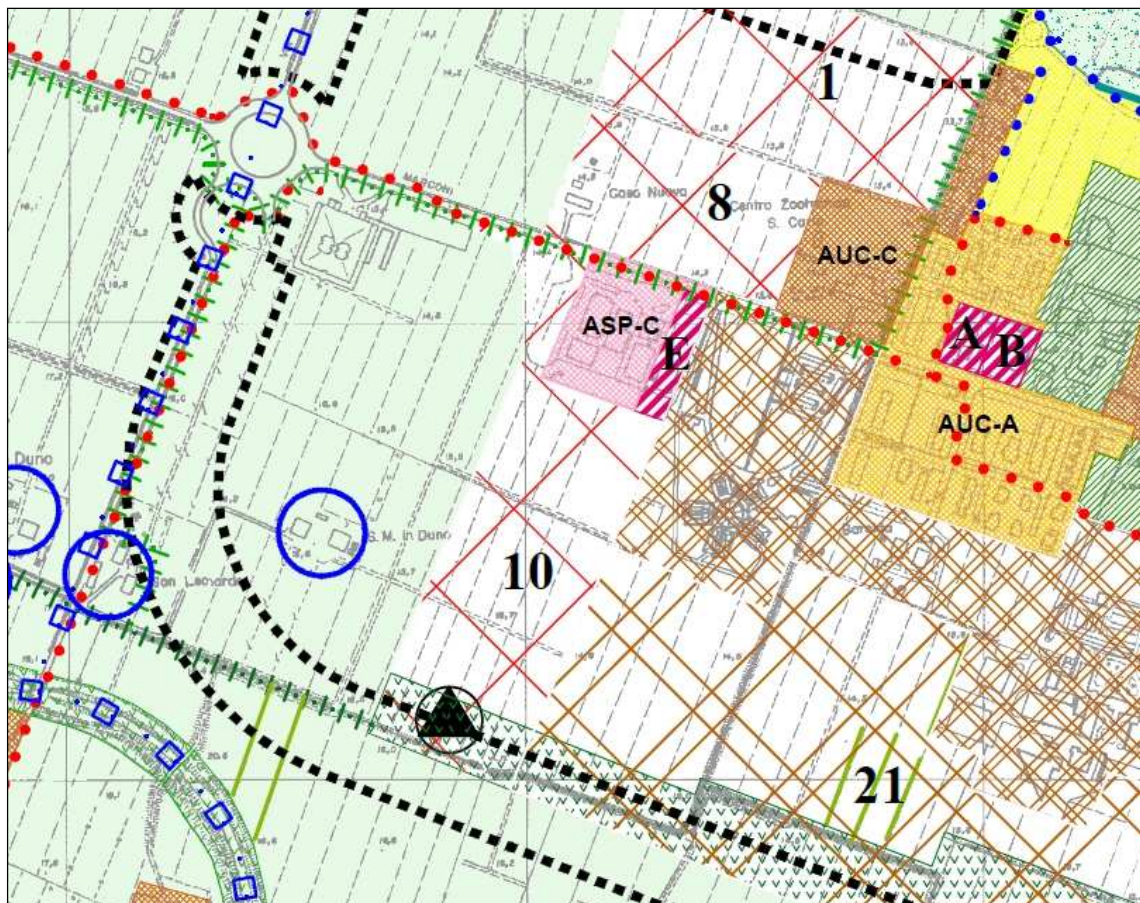


Foto aerea con evidenziazione dell'ambito di intervento: in VERDE l'intero ambito ANS C10, in rosso l'area di intervento oggetto di manifestazione d'interesse, mentre l'area rimanente è quella inerente lo stralcio già in POC.

PARTE SECONDA: LO STATO DI FATTO

2.1 Inquadramento urbanistico

La manifestazione di interesse è relativa ad una porzione territoriale di ambito nuovo insediamento individuato nel PSC con la sigla **ANS C.10**. Come anticipato, un primo sub-comparto di questo ambito è stato inserito nel POC del Comune di Bentivoglio ed è in corso la redazione del relativo PUA.



Stralcio della tavola 1 del PSC "Assetto territoriale"

Il PSC fissa (art. 35) per "gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani", un UT espresso in Superficie Utile (SU) che viene fissato come **massimo in 0,18 mq/mq.**, assegnando al privato il 60% di tale capacità edificatoria. Il restante 40% dotato della relativa area pertinenziale, rappresenta la capacità edificatoria pubblica di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal POC. Il PSC ha previsto per questo Ambito, anche in relazione alla Valsat, una capacità insediativa minima residenziale più una quota per attività compatibili con la residenza da definire in sede di POC.

Le dotazioni territoriali sono così calcolate:

- funzioni residenziali
 - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da calcolare sulla base di un parametro di 29 mq di SU per abitante teorico);

2.2 Individuazione catastale

Catastalmente l'area è individuata come segue:

PROPRIETA' MERCURIO - BENTIVOGLIO			stralcio POC		Stralcio Manifestazione di interesse	
foglio	particella	superficie (mq)	particella	superficie (mq)	particella	superficie (mq)
126	397	73,00	397	27,00		
	399	2.946,00	399	2.808,00		
	400	2.802,00	400	2.802,00		
	401	779,00	401	779,00		
	402	1.426,00	402	1.426,00		
	403	6.880,00	403	6.880,00		
	404	1.474,00	404	1.474,00		
	406	219,00	406	219,00		
	408	6.272,00	408 parte	2.902,60	408 parte	3.396,40
	409	16.844,00	409 parte	11.425,90	409 parte	5.418,10
	410	10.871,00	410	10.871,00		
	412	1.315,00	412	1.163,30		
	413	1.317,00	413	1.170,10		
	415	4.801,00	41 5 parte	864,70	41 5 parte	3.936,30
	416	3.447,00	----	----	416	3.447,00
	417	3.268,00	----	----	417	3.268,00
	418	1.780,00	----	----	418	1.780,00
	421	7.104,00	421 parte	163,40	421 parte	6.940,60
	422	5.642,00	----	----	422	5.642,00
	423	938,00	----	----	423	938,00
	426	320,00	----	----	426	320,00
Superficie catastale aree di proprietà (mq)		80.518,00	(***)	3.500,00		
			48.476,00			35.086,40

(***) area oggetto di compromesso per l'acquisto



Individuazione catastale dell'area interessata

2.3. Descrizione dell'area

Allo stato attuale l'area è completamente ineditata ed utilizzata a scopi agricoli, conservando le tracce dell'ordinamento dei campi, lo stesso andamento che ha orientato lo sviluppo dei centri.

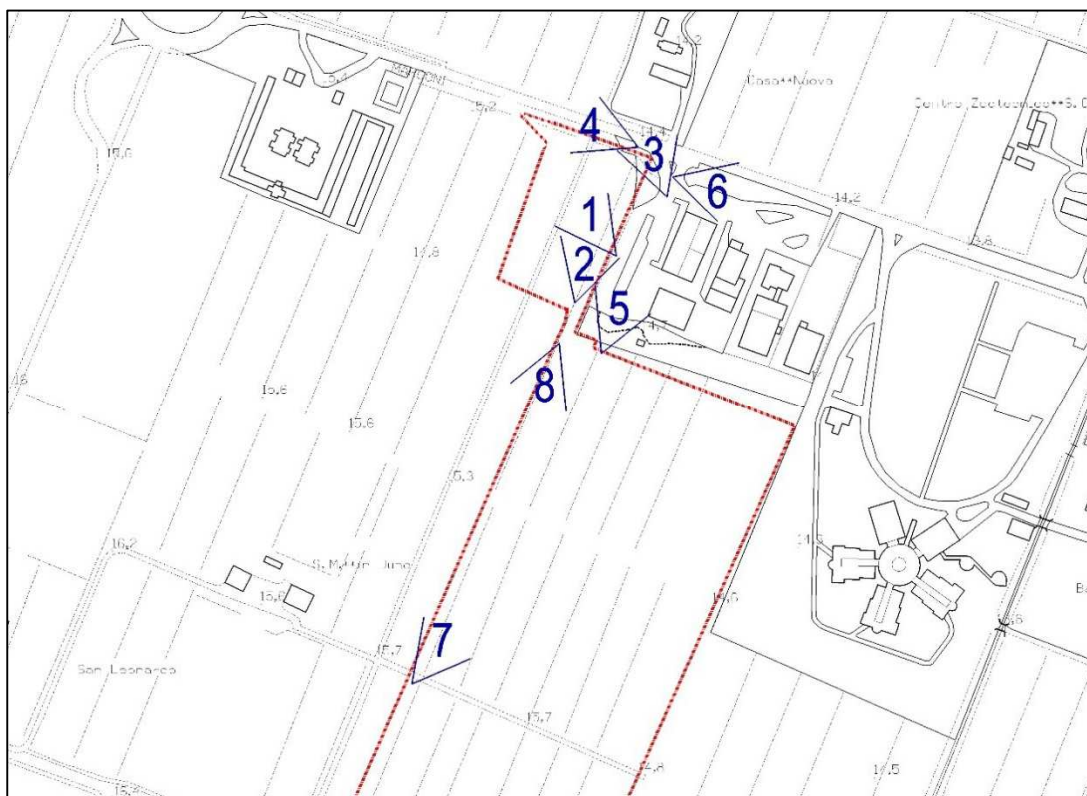


L'utilizzo agricolo estensivo ha di fatto eliminato dall'area le alberature al bordo dei campi tradizionalmente presenti nella campagna emiliana, per cui all'interno dell'area di intervento non sono presenti specie arboree.

2.3. Documentazione fotografica dello stato di fatto



Vista aerea dell'area di intervento, a est il centro di Bentivoglio



Planimetria di riferimento delle immagini



1. *Dal confine con l'area artigianale, verso ovest*



2. *Dal confine con l'area artigianale, verso nord, sulla destra il filare di alberi esistente lungo via Marconi*



3. *La pista ciclabile esistente, verso nord-ovest*



4. *La pista ciclabile esistente, verso il Cimitero*



5. *Il parcheggio pubblico esistente al confine tra ambito e area artigianale*



6. *Pista ciclabile e piazzali dell'area artigianale lungo la via Marconi*



7. *Vista dell'area, verso nord*



8. *Vista dell'area verso sud*

PARTE TERZA: IL PROGETTO

3.1 Le scelte di progetto

L'area di intervento dell'ambito ANS C.10 è di forma allungata, sostanzialmente divisa in due parti: una, di forma irregolare, è prospiciente alla strada provinciale e costituisce il punto di accesso obbligato alla seconda parte, a sud, che è invece di forma più regolare. Questa conformazione ha fortemente condizionato lo schema di assetto complessivo, che è stato progettato tenendo conto del possibile sviluppo in futuro del secondo stralcio del comparto, concentrando lo sviluppo residenziale nella parte più interna – in ciò rispondendo ad uno dei condizionamenti dettati dalla ValSAT (*"si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV"*) – mentre la parte più a nord viene destinata alle infrastrutture viarie (in particolare la rotatoria) ed all'insediamento di una struttura a prevalente destinazione commerciale.

In questa prima area, lungo la SP44, sono collocate la rotatoria di progetto che consente l'accesso in sicurezza al nuovo insediamento e all'area artigianale esistente, nonché un'area per usi terziari e di servizi alla persona. Dalla nuova rotatoria – che dista circa 300 m. da quella esistente ad ovest del cimitero – si stacca la viabilità principale a servizio dell'insediamento residenziale, che costituisce la seconda parte di insediamento dell'ambito.

Il primo stralcio, inserito in POC e per il quale è in corso di redazione il PUA, è stato progettato immaginando già il completamento del comparto ed è strutturato in sub-ambiti, ciascuno dei quali è servito da una propria strada di accesso privata lungo la quale sono collocati i posti auto pertinenziali all'aperto; ciascun sub-ambito è organizzato in lotti per l'insediamento di case unifamiliari ad uno e due piani e di piccoli edifici plurifamiliari a due piani. Tutte le unità abitative sono inoltre dotate di autorimessa privata, per un totale minimo di due posti auto per alloggio.

Il contenimento delle altezze in due piani al massimo consente di prevedere un insediamento il cui profilo si inserisce correttamente nel contesto periurbano e nella campagna circostante.

Le case unifamiliari sono in parte ad un solo piano e in parte in duplex. Ciascuna unità immobiliare è dotata di giardino privato e di autorimessa accessibile dalla strada.

Le stesse linee guida progettuali sono state applicate in via preliminare anche al secondo sub-comparto, che di fatto si configura come un completamento del primo, dal punto di vista sia morfologico che funzionale.

VINCOLI E RISPETTI

L'area è interessata dai seguenti vincoli e rispetti:

- *Rispetto cimiteriale*: 100 mt sul lato est del cimitero.
- Area di rispetto archeologico codice 005.132.F (Siti di epoca Villanoviana indiziati) (parte) di cui art. 8.2 PTCP e all'art. 18 c.1 lett.b del PSC. (*"Tutti gli interventi di modifica dell'assetto del sottosuolo ove sia accertata la presenza di resti di interesse archeologico comporteranno indagini preliminari in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici ed al relativo nullaosta preventivo"*).

L'area interessa la fascia verde di mitigazione che contiene la vasca di laminazione a sud. Preliminarmente all'intervento di escavazione della vasca dovrà essere ottenuto il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia – Romagna, trattandosi di "intervento che comporta

modifiche dell'assetto del sottosuolo".

3.2. Superfici di progetto

La superficie territoriale dell'area in esame è pari a 35.086,40 mq (dati catastali). In base al POC vigente, la superficie utile residenziale complessiva è di 4.178,10 mq, e non sono ammessi altri usi.

SUB-COMPARTO 10.2 – DATI GENERALI			
Sup Territoriale			35.703,00
Sup Utile residenziale			4.178,10
di cui	privata	60%	2.507
	pubblica	40%	1.671
Sup Utile terziario/commercio			0
Cessioni (P + V)			4.322,00

Le dotazioni relative all'intervento sono calcolate sulla base del parametro di 30 mq / abitante teorico, dei quali 10 mq /abitante sono destinate a parcheggi pubblici e 20 mq/abitante a verde pubblico.

Ab. Teorici (SU/29)		144
Dot. Minime (mq) (144*30)		4.320
P1	10 mq/ab	1.440
V	20 mq/ab	2.880
P3	2 p.a. alloggio	di cui almeno il 50% in autorimessa

La convenzione del PUA disciplina le modalità di attuazione dei due stralci, definendo anche il criterio di ripartizione dei costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale, proporzionalmente ai diritti edificatori assegnati ai due stralci.

3.3 Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione interne all'area

Le dotazioni interne all'area consistono in:

- Parcheggi pubblici e di uso pubblico
I parcheggi pubblici e di uso pubblico sono distribuiti nell'insediamento, lungo le strade di penetrazione nei sub-ambiti.
- Verde pubblico
Il verde pubblico è organizzato prevalentemente a sud del comparto, attorno alla vasca di laminazione.
- Percorsi pedociclabili
Un percorso pedonale e ciclabile attraversa tutto l'insediamento, collegando tutte le aree verdi e i parcheggi pubblici e collegandosi a nord con la rete di percorsi esistente lungo la via Marconi.
In tutto il comparto è garantita l'accessibilità delle persone, con particolare riferimento agli utenti con disabilità motorie e sensoriali. La normativa di riferimento è il D.P.R. n° 503 del 24.07.1996 («Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici»), con le specifiche ivi riportate.

3.4 Assetto del comparto

Le linee-guida che definiscono l'assetto planivolumetrico del comparto possono essere così sintetizzate:

- Realizzazione di un insediamento residenziale di qualità, con alloggi dotati di giardini privati realmente fruibili;
- Arretramento degli edifici a destinazione residenziale nella parte più interna del comparto, in modo tale che sia garantita almeno la distanza di 50 mt dalla strada provinciale (primo stralcio);
- Attenzione alla qualità dello spazio pubblico e alla percezione dello spazio aperto attraverso la cura della progettazione degli elementi di arredo urbano come sedute, illuminazione pubblica, recinzioni, ecc.;
- Realizzazione di una rete di percorsi pedonali a ragnatela che interessi tutto il comparto.

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di edifici bassi (uno/due piani fuori terra) con tipologie edilizie diversamente combinate: edifici monofamiliari a un piano o due piani accostati tra loro o piccoli condomini. Le autorimesse sono per necessità ricavate fuori terra in sagome autonome riconoscibili ma ben integrate nella composizione.

Grande attenzione è stata data alla flessibilità e variabilità delle singole soluzioni progettuali, per due importanti finalità:

- Garantire la possibilità di adattamento di ogni soluzione tipologica, in riferimento sia alla domanda che potrà esprimersi sul territorio, sia alle singole esigenze di ogni nucleo familiare. Questa adattabilità è quindi sia di tipo dimensionale (stessa tipologia che può essere proposta con un diverso numero di ambienti e quindi con SU più o meno ampia) che di tipo funzionale (possibilità di ricavare una stanza in più all'interno dell'alloggio, possibilità di separare la cucina dal soggiorno, di trasformare un ambiente "giorno" in uno "notte", ecc.);
- Volontà di garantire, pur all'interno di un progetto unitario e quindi riconoscibile, una varietà compositiva che possa tradursi in un'immagine di porzione di territorio varia ed interessante, non monotona, non scontata, non omologata.

Per questo ogni tipologia è facilmente modificabile pur senza alterarne il concept originario, ma soprattutto l'accostamento delle diverse tipologie tra loro risulta gradevole e ben equilibrato.

Per far sì che questa varietà non degeneri in uno spazio confuso e male assortito è raccomandabile l'assunzione di alcuni criteri qualitativi relativi alla progettazione di dettaglio dei singoli edifici.

Questi parametri di qualità del costruito sono molto difficili da elencarsi a priori, e ancor più difficile è garantirne l'efficacia senza scendere nel dettaglio della valutazione della singola proposta progettuale. Tuttavia è auspicabile, per quel che riguarda la progettazione dei prospetti dei fabbricati, la scelta di un'immagine compositiva pulita e chiara, con rivestimenti intonacati omogenei oppure totalmente a faccia vista; in nessun caso è raccomandabile l'accostamento di sistemi di finitura diversi all'interno dello stesso prospetto, fatta salva la volontà di segnalare un particolare elemento architettonico (logge, autorimesse, portici...). Coerentemente con la volontà di proporre un aspetto ordinato e chiaro, sarà preferibile l'adozione di sistemi di copertura a falde inclinate o piana ma senza sporti di gronda; pluviali e grondaie andranno preferibilmente realizzati in modo che non siano visibili ma incassati nella muratura.

Le NTA del presente PUA fissano alcuni criteri e parametri per la realizzazione delle recinzioni delle aree private, mentre per le ragioni sopra richiamate non vengono definite prescrizioni per quel che riguarda la qualità del costruito, ma si fa riferimento alle linee guida qui riportate e agli elaborati di progetto del PUA, ancorché di carattere orientativo per le successive fasi di progettazione.

L'insediamento proposto, nel suo complesso, risulta quindi compatibile rispetto al contesto nel quale si inserisce, soprattutto in riferimento alle strutture presenti; le fasce di mitigazione previste a est di tutto il comparto e a ovest in corrispondenza dell'insediamento commerciale, infatti, consentono di mitigare notevolmente le possibili interferenze con le attività ospedaliere e cimiteriali presenti. Questa assenza di interferenza è inoltre garantita dalla modesta altezza degli edifici che verranno realizzati e dal numero sostanzialmente esiguo di nuovi abitanti teorici insediabili (solo 144). Si sottolinea che tutto il Piano, così come presentato nella configurazione attuale, porterà alla realizzazione di soli 40 alloggi.

3.5 Calcolo sommario della spesa per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione

Il computo preciso del costo di realizzazione delle OO.UU. sarà determinato in sede di Permesso di Costruire, una volta redatto il progetto definitivo. In questa sede, al fine di computare in maniera sommaria l'incidenza delle Opere generali e poter determinare così un valore sul quale stabilire l'importo delle garanzie, si è operata una ricalibrazione tra l'importo computato per il primo sub-comparto e , in proporzione, quello che si potrà ragionevolmente attendere con l'attuazione del secondo.

Si individuano due macro categorie: viabilità (comprensiva di reti tecnologiche, illuminazione, rete ciclo pedonale, parcheggi pubblici, verde stradale ...) e verde pubblico.

Tali macro categorie sono computate rispettivamente in:

- VIABILITA' E RETI = 3.941 mq
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO = 4.713 mq

Considerata l'incidenza di queste macro categorie nel computo del primo sub-comparto si può ragionevolmente affermare che per il secondo sub-comparto il peso della realizzazione delle OO.UU. sarà pari a:

- VIABILITA' E RETI = 140 €/mq
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO = 23€/mq

Ricalcolando il totale ammonta a circa 660.000€

3.6 Introduzione di area sottoposta a vincolo di esproprio

Nel periodo di istruttoria relativo al primo sub-comparto, iniziato in concomitanza con la necessità, da parte dell'Amministrazione, di iniziare a porre in essere alcuni ragionamenti relativi alla futura redazione del PUG, è emersa la volontà di prevedere un innesto da nord in corrispondenza della rotatoria di accesso al comparto ANS c.10, a chiusura del tessuto urbanizzato del capoluogo.

Stante la posizione attuale di progetto di questa importante intersezione sulla SP 44 via Marconi, un ulteriore braccio proveniente da nord non sarebbe posizionabile, in quanto esistono allo stato attuale delle abitazioni lungo il tracciato che si verrebbe a configurare.

Per questo motivo il proponente si è dichiarato disponibile a rivedere la posizione della rotatoria spostandola più a ovest in direzione del cimitero comunale, predisponendo già in questa fase un progetto preliminare del tracciato e dell'area che verrebbe occupata dalla nuova posizione della rotatoria.

L'occasione della variante al POC con effetto di PUA per dare attuazione al secondo sub-comparto è risultata quindi l'occasione migliore per prevedere l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio nel caso si valutasse come ipotesi definitiva quella dello spostamento della rotatoria, non essendo in questo modo più necessarie varianti ad ulteriori strumenti urbanistici che nel 2022 non sarà più possibile modificare.

Si precisa infine che, nelle attese che si completi la fase di redazione del nuovo PUG, il comparto ANS c.10 sarà comunque attuabile prevedendo un accesso temporaneo, che non presupponga una intersezione sulla SP 44, che potrà essere realizzata una volta determinata la sua posizione e configurazione precisa finale.