

Comune di San Pietro in Casale

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL POC

ambito per nuovi insediamenti
su area libera (ANS-C n. 9) sub comparto 9.B

Estratto strumenti urbanistici

proprietari:

Aurora s.r.l.
Basis s.r.l.
Capoferro s.r.l.
Investibo s.r.l.

Comune di San Pietro in Casale

progettisti urbanistica ed edilizia:

Ing. Gianluca Gallerani
via Rubizzano 280
San Pietro in Casale (BO)
gianluca.gallerani@yahoo.it

Impianti elettrici e illuminazione:
Alberto Montanari p.i.

Ingegneria idraulica
Ing. Marco Maglionico

Acustica
Enrico Folegatti p.i.

Geologia
Dott. Brunaldi Raffaele

PSC - ambito ANS-C n. 9 sub comparto 9.B

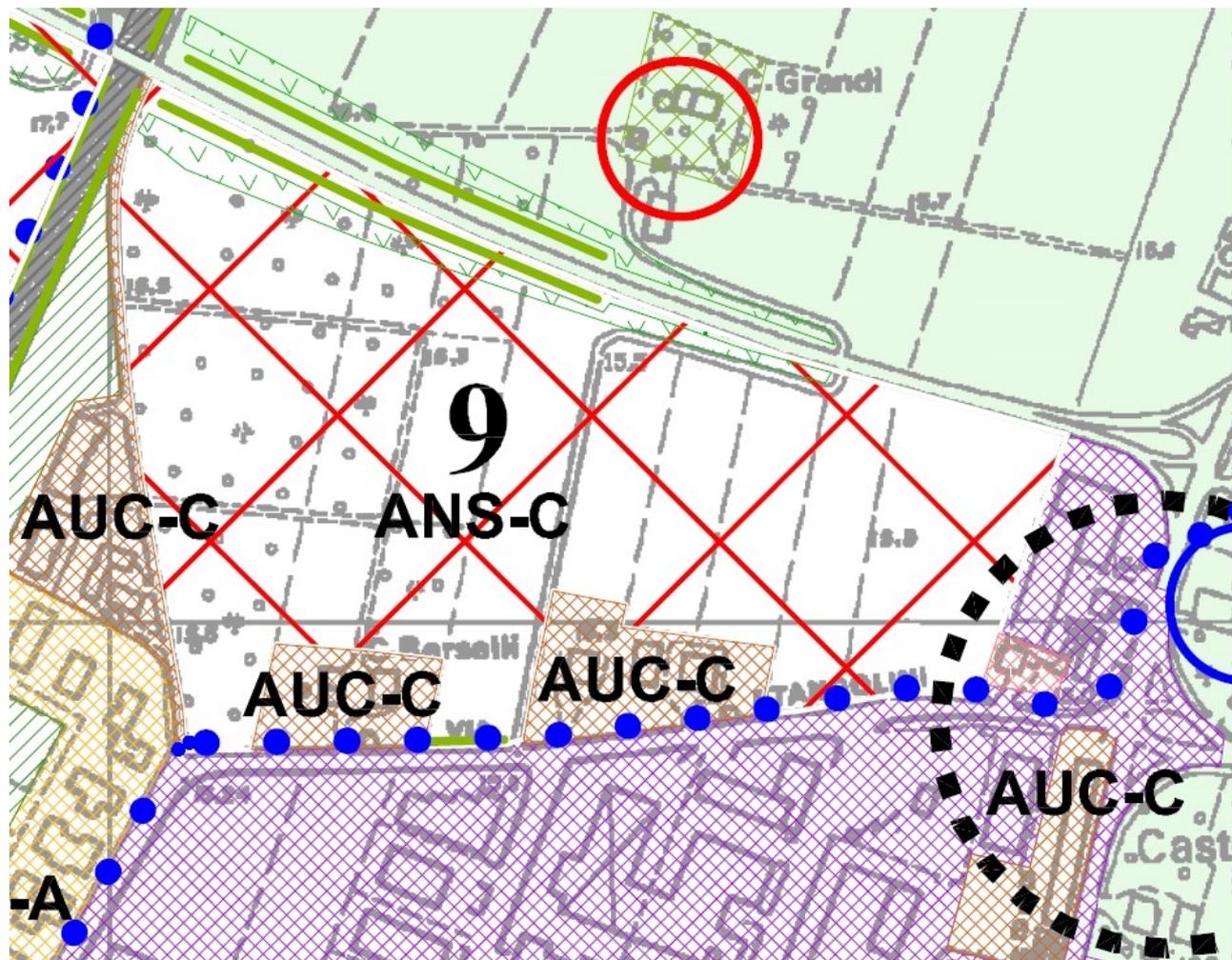
gruppo	numero	data	ottobre 2021
A	01	aggiornamenti	-
		scala	1/500

Gallerani Ing. Gianluca - via Rubizzano n. 280 - San Pietro in Casale (BO) -
c.f. GLL GLC 66R17 I110V - P. iva 02437501204 - iscr. albo Ingegneri di Bologna al n. 5316/A
gianluca.gallerani@ingpec.it - cell. 3351304651

PIANIFICAZIONE GENERALE TERRITORIALE E URBANISTICA

Si riporta di seguito uno stralcio cartografico e normativo

1.4.1 PREVISIONI PSC VIGENTE



Gallerani Ing. Gianluca - via Rubizzano n. 280 - San Pietro in Casale (BO) -
c.f. GLL GLC 66R17 I110V - P. iva 02437501204 - iscr. albo Ingegneri di Bologna al n. 5316/A
gianluca.gallerani@ingpec.it - cell. 3351304651

Art. 24.2 - Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi dell'Art. A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti sono quelle parti del territorio oggetto di trasformazione in termini di nuova urbanizzazione. Sono definiti ambiti per funzioni prevalentemente residenziale in quanto sono caratterizzati dalla compresenza di funzioni residenziali, nella prevalenza, ed altre funzioni compatibili con la residenza quali attività sociali, culturali, commerciali e direzionali. Essi assumono, nella Tav. n.1 del PSC e nelle presenti Norme, la terminologia di "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate" e mantengono il numero di identificazione già definito nel Verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e nel testo dell'Accordo di Pianificazione.
2. Nella Tav. n. 1 del PSC all'interno di alcuni degli Ambiti per nuovi insediamenti, sono state individuate "aree per infrastrutture e/o dotazioni territoriali da attuare con procedure di perequazione urbanistica" che rivestono il significato di indirizzo per la redazione del POC e la progettazione dei successivi PUA. Non è la geometria dell'area che deve essere rispettata, quanto il posizionamento delle aree medesime rispetto il sistema dei servizi e delle dotazioni esistenti negli ambiti consolidati. La finalità espressa comunque nelle specifiche schede di Ambito, è quella che tali aree saranno acquisite al demanio pubblico secondo le regole della perequazione e nel momento in cui, attraverso l'inserimento in POC, verrà evidenziata dal Comune tale esigenza.

paragrafo 2): Capacità insediativa potenziale del PSC

1. La capacità insediativa potenziale è quella definita all'Art. 21, paragrafo 2) delle presenti norme.
2. La quota di SU a disposizione per esigenze non preventivabili dovrà essere utilizzata seguendo i seguenti criteri:
 - Inserimento della previsione nel POC o sue Varianti, distribuendo in modo equilibrato almeno in tre POC le quote aggiuntive fissate
 - tali quote di edificabilità devono essere utilizzate negli Ambiti prevalentemente edificati o nelle aree strettamente adiacenti all'ambito edificato
 - tali quote dovranno essere utilizzate in modo equilibrato e non assegnate con modalità concentrata tale da richiamare il concetto di comparto edificatorio
 - è sempre necessaria la verifica di sostenibilità degli interventi puntuali proposti
 - è sempre necessaria la verifica, in relazione al dimensionamento complessivo residenziale, della ricaduta dei nuovi carichi urbanistici sulla rete infrastrutturale.
3. La quota di SU pari a 5.200 mq per funzioni compatibili con la residenza, comprende al suo interno le superfici da destinare eventualmente ad esercizi di vendita di vicinato e per medio piccole strutture di vendita alimentare e non alimentare. Esaurite tali superfici, in caso di necessità si deve utilizzare la quota assegnata per funzioni residenziali.

paragrafo 3): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:

- Ambiti di nuova urbanizzazione PSC_ASSETTO_PL_ANS_C

paragrafo 4): Gli Ambiti individuati

- San Pietro in Casale capoluogo:

Art. 24.2 – Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

- Ambito 1
- Ambito 2
- Ambito 3
- Ambito 5
- Ambito 9
- Ambito 24
- Ambito 12
- Ambito 13
- Ambito 23
- Maccaretolo:
 - Ambito 17
- Poggetto:
 - Ambito 19
- San Benedetto:
 - Ambito 20

Paragrafo 5): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
 - Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
 - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
 - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore; tali compensazioni idrauliche dovranno essere previste secondo quanto fissato al Titolo IV, art. 4.8 del IPTCP, nonché nelle linee guida di indirizzo per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di prima pioggia in attuazione della delibera della Giunta Regionale 286/2005
 - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 36 successivo
 - dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale
 - si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza di ogni specifico Ambito se previsto, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE (anche concedendo indici aggiuntivi finalizzati al raggiungimento di classi energetiche di livello superiore alla media)
 - si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III*
 - 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 salvo casi specifici precisati per ambito o Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
 - dovranno essere risolte contestualmente ed in via definitiva, le criticità elettromagnetiche presenti con interventi diretti sulle linee elettriche o sugli impianti di telefonia mobile, sia interrando, spostando, decentrando o effettuando bonifiche strutturali su tali infrastrutture.
 - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione alle reti energetiche, in se-

Art. 24.2 – Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

de di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.

paragrafo 6): Schede di Ambito

PREMESSA:

Il POC assegnerà la C.E. (Capacità Edificatoria) all'ambito, sulla base delle indicazioni del PSC da calcolare con riferimento agli indici perequati definiti all'art 34 successivo, a cui potrà essere aggiunta un'ulteriore quota utile al raggiungimento delle politiche pubbliche perseguite dall'Amministrazione Comunale (ad esempio l'attuazione di ERS o di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale); tale quota aggiuntiva sarà fissata in sede di POC, previa valutazione di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e territoriale.

SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 1

a) Descrizione

L'Ambito individuato si colloca sul margine ovest della via Massumatico ed ha il limite superiore nella via Genova, mentre quello inferiore si appoggia alla via Asia. E' un Ambito ben collegabile ai servizi esistenti e al tessuto edificato circostante; presenta due criticità: una dovuta alla presenza di due linee di MT che attraversano l'area. Tali linee devono essere spostate o interrato. La seconda è dovuta alla presenza di un cuneo agricolo di pregio, posto di fronte al cimitero, che va salvaguardato.

Con queste finalità si crea un "continuo non edificato" di notevole valore ambientale, tra il polo scolastico esistente e l'ambito agricolo periurbano, dando inoltre prosecuzione ad una "discontinuità insediativa" molto importante dal punto di vista del paesaggio urbano (che coinvolge come si è detto tutta l'area di fronte al cimitero).

L'Ambito, oltre a quote residenziali da collocare nella parte mediana in accorpamento con l'edificato esistente, è destinato ad accogliere eventuali potenziamenti del sistema dei servizi scolastici, anche di livello superiore (scuole medie superiori) nonché potenziamenti del sistema del verde attrezzato a parco e per lo sport. L'assegnazione dell' indice perequato comporta anche la possibilità di acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie all'espansione dei servizi sopracitati.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.

- funzioni commerciali

- secondo le specifiche norme di settore.

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SAN PIETRO IN CASALE – AMBITO 2

a) Descrizione

Questo Ambito viene individuato sia per attivare alcune iniziative di completamento a margine del tessuto edificato, sia per acquisire aree da destinare a funzioni pubbliche utilizzando la perequazione urbanistica. Infatti l'area

Art. 24.2 – Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

L'Ambito è posto a est della linea ferroviaria Bologna-Venezia e rappresenta una delle potenzialità più interessanti offerte dal PSC. L'Ambito si affianca al tessuto da edificare come Ambito 9.1 e concorre alla realizzazione di un ambito prevalentemente residenziale che ha la caratteristica più importante nell'essere posta all'interno dei 600 metri di raggio dalla fermata dell'SFM.

Per quanto riguarda il fronte est risulta a carico dei soggetti attuatori attuare uno schema viario-infrastrutturale coerente con le infrastrutture realizzate o in corso di realizzazione nei comparti limitrofi. Dovrà inoltre essere prevista e realizzata sempre sul fronte est, una fascia boscata profonda almeno 50 metri dalla nuova viabilità di penetrazione che fungerà anche di servizio all'Ambito produttivo confinante; il risultato finale deve prevedere almeno 100 metri di separazione tra i nuovi edifici residenziali ed i nuovi edifici produttivi. Spetta al POC far rispettare tale condizione.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno così calcolate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) con l'obiettivo fissato al successivo Art. 28;

- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.

- funzioni commerciali

- secondo le specifiche norme di settore.

Tipologia insediativa di tipo misto dal semiestensivo al semintensivo.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 9

a) Descrizione

Questo ambito localizzato all'estremo nord del centro edificato, accessibile dalla via M. Stangolini e che trova i suoi limiti territoriali nella via Genova a nord e nel tessuto edificato esistente a ovest ed a est, rappresenta un'area residua del PRG Vigente.

La conferma di questa possibilità insediativa, trova la sua motivazione nel nuovo indirizzo che il PSC definisce per questa area, cioè verso funzioni miste residenziali, terziarie, commerciali e direzionali, funzioni ritenute congrue rispetto gli ambiti urbani contermini.

Le nuove funzioni non trovano preclusioni rispetto il clima acustico (per quanto riguarda la quota residenziale essa dovrà disporsi sul fronte opposto rispetto il cavalcavia) o l'impatto sulla viabilità di accesso che comunque si propone di migliorare particolarmente in relazione all'accessibilità dalla SP 4 Galliera; dalla via Genova invece si preclude a qualsiasi ipotesi di accessibilità diretta all'ambito.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.

Le funzioni miste dovranno essere distribuite, in sede di progettazione dell'Ambito, in modo tale da produrre effetti mitigativi per le criticità ambientali esistenti e dovute dalla presenza della linea ferroviaria e della viabilità di contorno all'Ambito medesimo.

Art. 24.2 – Ambiti per nuovi insediamenti su area libera (ANS-C)

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:

- *funzioni residenziali*
 - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 5 mq/ab per parcheggi pubblici e 25 mq/ab per le altre dotazioni.
- *funzioni terziarie direzionali*
 - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.
- *funzioni commerciali*
 - secondo le specifiche norme di settore.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 24

a) Descrizione

Questo Ambito localizzato a est della ferrovia Bologna-Venezia, occupa l'area dell'ex comparto C2.3 residuo del PRG Vigente, dotato di PUA convenzionato e come tale può essere attuato nel rispetto della convenzione vigente.

Tale Ambito può, in alternativa, essere collegato funzionalmente con altri Ambiti del Capoluogo; in sede di POC potranno essere predisposte progettazioni integrate con diversa localizzazione dei diritti edificatori, delle dotazioni e delle quote pubbliche fra i due Ambiti, ferme restando le capacità edificatorie e le dotazioni complessive fissate.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza nei limiti fissati al precedente paragrafo 2), comma 3.

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio minimo privato" in relazione agli indici perequati definiti all'Art 34 successivo.

Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così calcolate:

- *funzioni residenziali*
 - 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 5 mq/ab per parcheggi pubblici e 25 mq/ab per le altre dotazioni.
- *funzioni terziarie direzionali*
 - 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico.
- *funzioni commerciali*
 - parcheggi pertinenziali come da normativa vigente

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.

SAN PIETRO IN CASALE - AMBITO 12

a) Descrizione

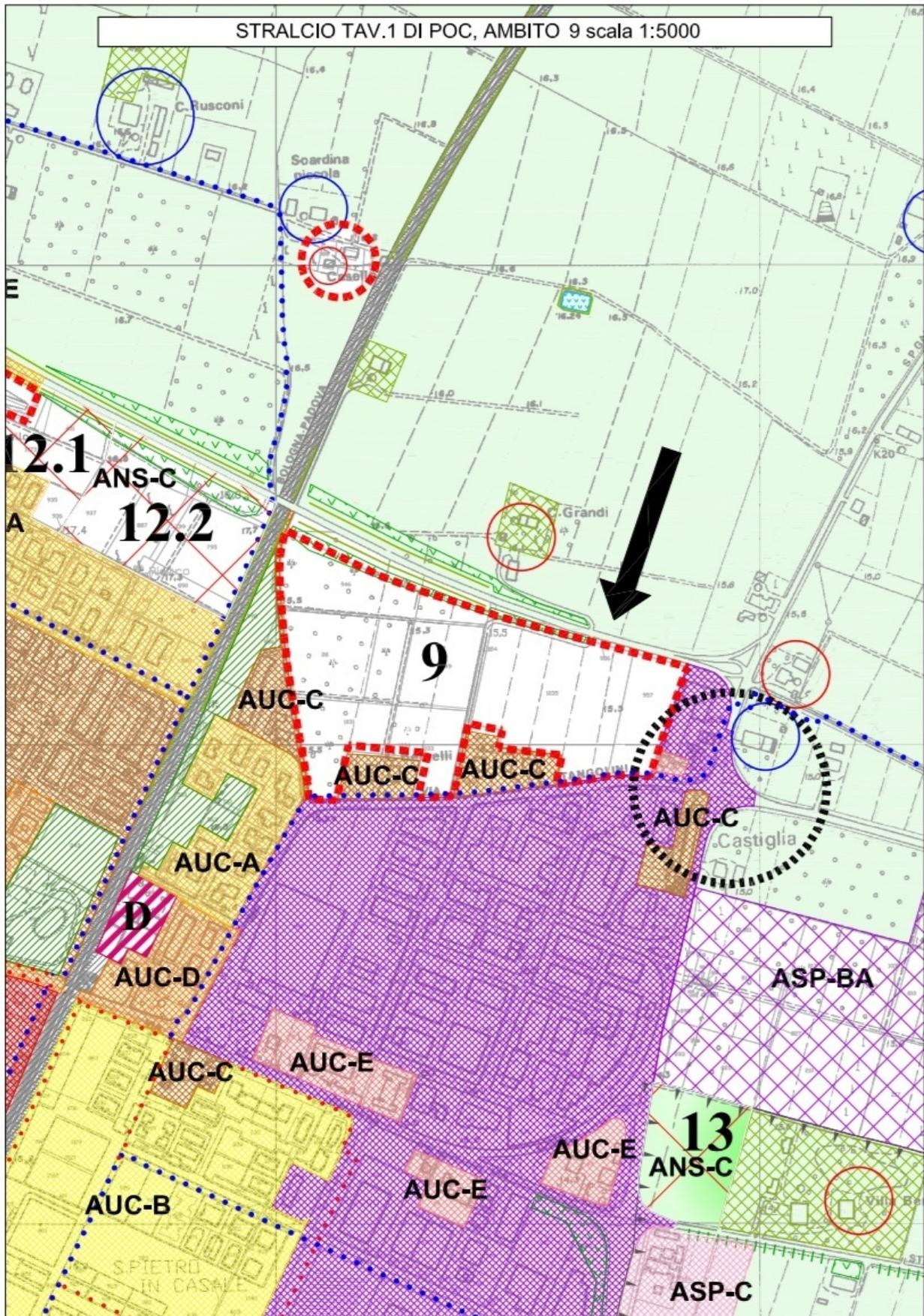
L'Ambito si colloca nel quadrante nord del capoluogo ed è delimitato a sud dalla via Giulio Pastore, a nord dalla via Genova e a est dalla ferrovia: risulta di fatto un'area interclusa.

Questo Ambito potrà partecipare ai processi insediativi ed alle forme di perequazione urbanistica, solamente se viene dimostrata la sostenibilità dell'intervento in relazione alle criticità relative alle matrici rumore e qualità dell'aria. In caso non positivo, la capacità edificatoria concessa potrà essere localizzata in altro Ambito mediante le forme della perequazione urbanistica e l'area potrà rimanere ineditata. Per favorire l'attuazione l'Ambito viene suddiviso in due sub Ambiti "ANS C12.1 e ANS C12.2", ognuno dei quali potrà essere inserito nel POC, previo coordinamento urbanistico da parte del Comune.

b) Capacità insediativa potenziale

Il PSC ha previsto per questo Ambito una potenziale capacità edificatoria massima residenziale riportata nella scheda di Valsat. In sede di POC è possibile definire una ulteriore quota per attività compatibili con la residenza

1.4.2 PREVISIONI POC VIGENTE



Gallerani Ing. Gianluca - via Rubizzano n. 280 - San Pietro in Casale (BO) -
c.f. GLL GLC 66R17 I110V - P. iva 02437501204 - iscr. albo Ingegneri di Bologna al n. 5316/A
gianluca.gallerani@ingpec.it - cell. 3351304651

Ambito 9 – - Capoluogo

ST = mq 65.650 circa

- Massima edificabilità prevista nell'Ambito = mq 4.500 di SU residenziale e mq 4.000 di SU terziaria/direzionale

Il Soggetto attuatore ha richiesto **di rimodulare la quota di DE privato secondo quanto stabilito dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 allegato al POC e successivamente integrato in data 17.12.2018, assegnando un DE privato pari a 5.400 mq di SU residenziale.**

Il Soggetto attuatore trasferisce al Comune che accetta, tutti i 4.000 mq di SU terziaria/direzionale, oltre ad una superficie di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico. **Vengono inoltre ceduti al comune ulteriori 8.000 mq di ST con un DE pubblico residenziale di 800 mq;** il DE dell'Ambito 9 risulta così definito:

- DE privato = **5.400** mq di SU residenziale

- DE pubblico **residenziale**= **2.000** mq di SU

- DE pubblico **terziario/direzionale** = **4.000 mq di SU, di cui 2.000 mq di SU confermati**

nell'Ambito 9, e 2.000 mq di SU terziaria/direzionale "congelati" da trasferire in altro Ambito con variante al POC. Tale superficie potrà essere trasferita o in prossimità della stazione ferroviaria al fine di qualificare l'area dotandola dei servizi necessari ad una più completa funzionalità della stazione stessa (indirizzo già previsto dal Piano commerciale provinciale – POIC), o in altro Ambito resosi disponibile.

Ugualmente a fronte di particolari ed importanti benefici pubblici, l'Amministrazione potrà comunque utilizzare, con la sottoscrizione di uno specifico Art. 18, la quota di SU all'interno dell'Ambito 9, o una sua quota parte, richiamando quanto il PSC prevede all'Art. 34, commi 9 e 10. Nel caso specifico si potrà procedere con un PUA esteso a tutto l'Ambito o un PUA esteso alla sola quota pubblica, mantenendo comunque un riferimento di massima al master plan già prodotto con l'Art. 18 originario. In tale evenienza le dotazioni urbanistiche (verde e parcheggi pubblici) andranno aggiornate.

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione di un'area di circa 18.000 mq per l'atterraggio del DE pubblico

cessione di un'ulteriore area di circa 8.000 mq comprensiva di 800 mq di DE pubblico residenziale

- **ristrutturazione stradale e delle banchine di via Stangolini**

- **esecuzione di lavori di realizzazione di porzione di pista ciclabile in località Poggetto**

Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra per la funzione residenziale, 4 piani fuori terra per la funzione terziaria/direzionale

Funzioni: residenziale e terziaria/direzionale

Dotazioni territoriali (30 mq/ab):

a) per la Funzione residenziale dimensionate su 7.400 mq di SU (5.400+2.000):

▪ per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a **6.578** mq

▪ per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a **1.644** mq

b) per la Funzione terziaria/direzionale dimensionate su 2.000 mq di SU:

▪ per verde pubblico: 60 mq/100 mq di SU, pari ad almeno a 1.200 mq

▪ per parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq di SU, pari ad almeno a 800 mq

Prescrizioni particolari

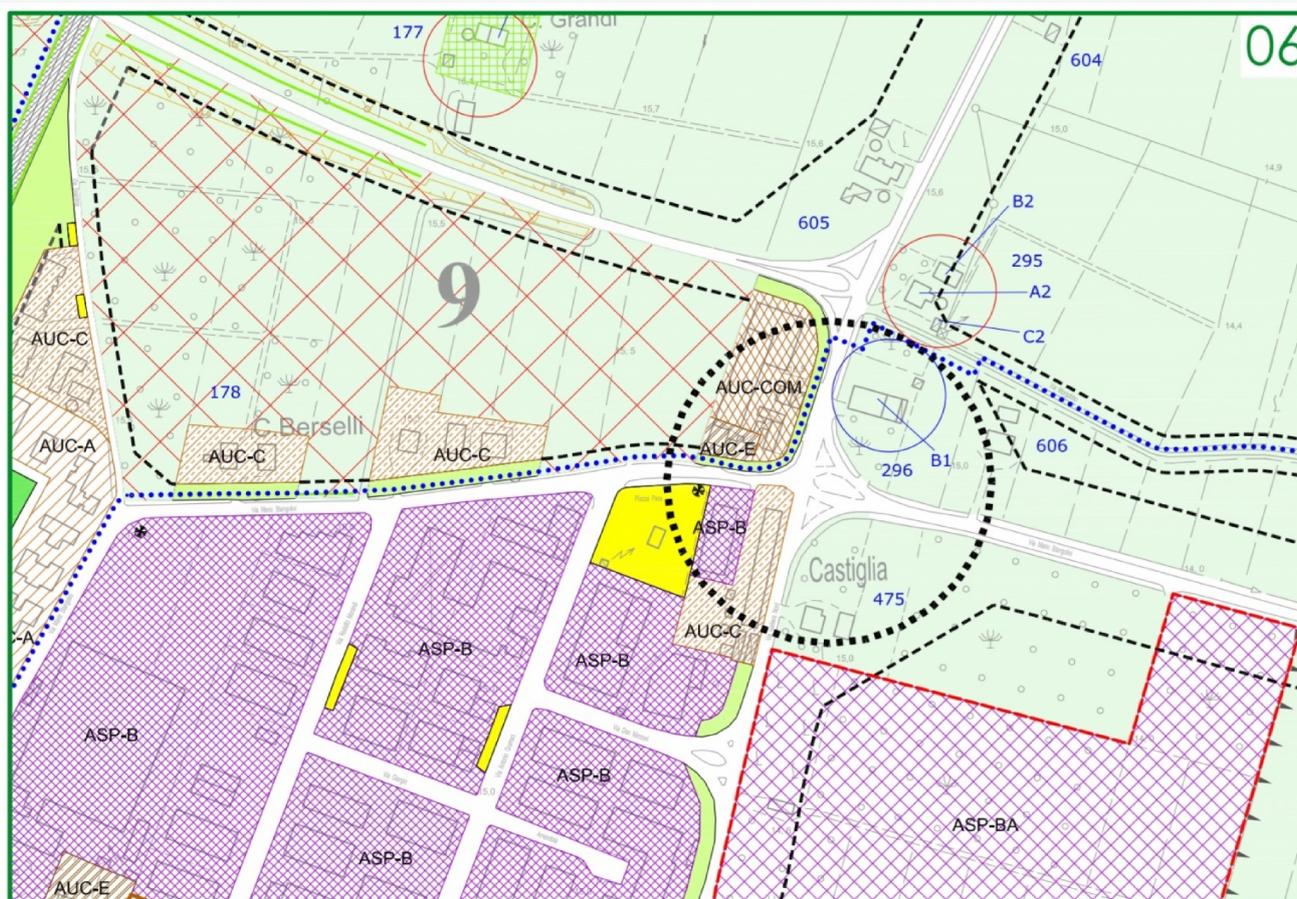
I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017/2017 **come integrato in data 17.12.2018**

- rispettare le prescrizioni fissate nella Valsat.

Gallerani Ing. Gianluca - via Rubizzano n. 280 - San Pietro in Casale (BO) -
c.f. GLL GLC 66R17 I110V - P. iva 02437501204 - iscr. albo Ingegneri di Bologna al n. 5316/A
gianluca.gallerani@ingpec.it - cell. 3351304651

1.4.3 PREVISIONI RUE VIGENTE



Gallerani Ing. Gianluca - via Rubizzano n. 280 - San Pietro in Casale (BO) -
c.f. GLL GLC 66R17 I110V - P. iva 02437501204 - iscr. albo Ingegneri di Bologna al n. 5316/A
gianluca.gallerani@ingpec.it - cell. 3351304651

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Tali ambiti in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa tratteggiata.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi:

- UC3, UC4 e UC5 con il limite di SV fino a 400 mq

paragrafo 3): Interventi ammessi

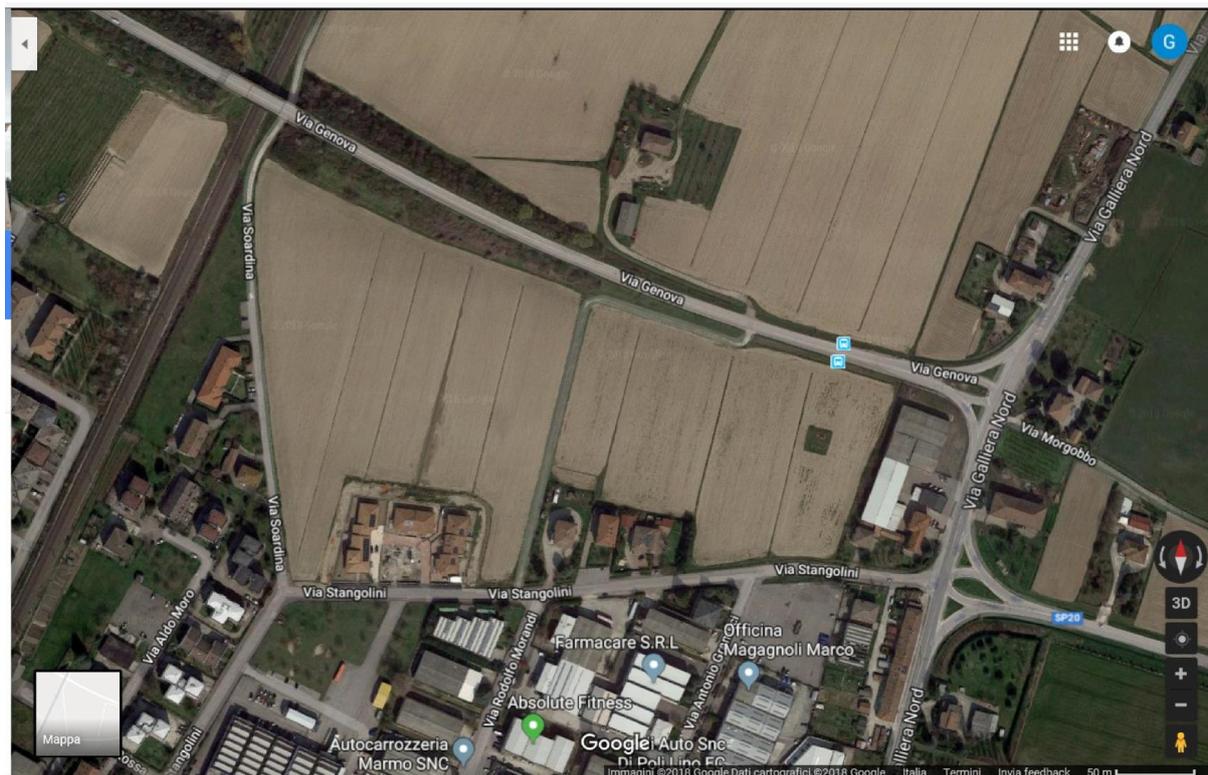
1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
2. Nel Comune di San Pietro in Casale questo tessuto viene riconosciuto:
 - a. Progetto Unitario ex zona B.6 del PRG Vigente in via Pescerelli nel Capoluogo;
 - b. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex B.7 del PRG Vigente in Via Roma nel Capoluogo;
 - c. Progetto Unitario ex B.7.8 del PRG Vigente in Via Sant'Alberto nel Capoluogo
 - d. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C.2.2 del PRG vigente in frazione Poggetto
 - e. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ex C.2.3 del PRG vigente nel Capoluogo
 - f. Progetto Unitario di Iniziativa Privata ex C.2.4 del PRG vigente nel Capoluogo
 - g. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C.3.1 del PRG vigente nel Capoluogo
 - h. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C.3.2 del PRG vigente nel Capoluogo
 - i. Piano PEEP ex comparto C1.2 del PRG vigente nel Capoluogo
 - j. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C.3.3 del PRG vigente via Roma Capoluogo
 - k. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C.3.4 del PRG vigente via Roma Capoluogo
 - l. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C.3.5 del PRG vigente frazione Maccaretolo
 - m. Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica ex C.3.6 del PRG vigente frazione Rubizzano
3. Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo:

paragrafo 4): Parametri

1. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarchiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed SNR preVigenti e riportate nell'Allegato Pro –Tempore n. 4 allegato alle presenti norme.
2. Per tali Ambiti rimangono valide le convenzioni sottoscritte e approvate, fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante al PSC e al RUE con l'inserimento di una scheda specifica al seguente articolo.
3. Tutte le distanze fissate negli strumenti urbanistici preventivi, possono essere derogate solo in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.
4. Nell'Ambito è ammessa la realizzazione di pergolati secondo gli indirizzi, procedure e quantità fissate nella Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 21.05.2003 integrata dalla delibera n. 56 del 29.09.2010.

5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IMMAGINI

Si allega di seguito una immagine satellitare e un estratto di mappa catastale dell'Ambito 9.



Gallerani Ing. Gianluca - via Rubizzano n. 280 - San Pietro in Casale (BO) -
c.f. GLL GLC 66R17 I110V - P. iva 02437501204 - iscr. albo Ingegneri di Bologna al n. 5316/A
gianluca.gallerani@ingpec.it - cell. 3351304651