

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

### Sintesi non tecnica

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          | <b>ottobre 2021</b> |
| <b>M</b> | <b>02</b> | aggiornamenti | -                   |
|          |           | scala         | 1/500               |

## M02 Sintesi non tecnica

### Indice:

1. Localizzazione e caratteristiche del progetto
2. Motivazione dell'opera
3. Caratteristiche dimensionali e funzionali del progetto
4. Stima degli impatti ambientali, misure di mitigazione, di compensazione e di monitoraggio ambientale

### 1. Localizzazione e caratteristiche del progetto

L'area è situata in continuità con una zona già edificata a destinazione residenziale a Sud, identificata nel RUE vigente come Ambito consolidato AUC-C., in cui sono presenti abitazioni costruite approssimativamente nel periodo che va dal 1960 al 2000, con una edificazione di media densità e con tipologie di edifici sia indipendenti che plurifamiliari **fino a 3 piani fuori terra**. Sul lato Ovest si trova a ridosso dell'Ambito 9/A, che lo separa dalla linea ferroviaria Bologna Padova, mentre sul lato Nord è delimitata dalla via Genova. Ad Est confina con un'area ad utilizzo misto residenziale ed artigianale, già edificata lungo la strada provinciale Galliera.

Sul lato Nord la proprietà confina con la via Genova, che collega il centro del capoluogo con la strada provinciale Galliera,.

Il terreno si presenta come pianeggiante, salvo un paio piccoli avalli di drenaggio.

Il progetto prevede la predisposizione di 15 lotti a destinazione residenziale, di cui 10 saranno realizzati su area di proprietà privata, e 5 saranno realizzati su area di proprietà pubblica, del Comune di San Pietro in Casale.

Le altezze dei fabbricati saranno fino a 4 piani fuori terra, e le densità edificatorie saranno media per la porzione che diverrà pubblica, e bass per la porzione che rimarrà di proprietà privata.

Il sistema della **mobilità** ricerca la migliore **protezione per gli utenti deboli** (pedoni, biciclette e bambini) per i quali è stato progettato il percorso ciclopedonale lungo il lato Sud del comparto, che si svolge in buona parte senza interruzioni od attraversamenti di strade. Per le aree verdi si è scelta la tipologia a prato libero, per garantirne una diversa fruibilità ed una facile manutenzione. Non sono stati previsti arredi specifici tipo giochi per bambini. Le strade non prevedono alberature per limitare le manutenzioni a carico dell'amministrazione comunale. La pista ciclo pedonale corre lungo la via Stangolini, in modo da permettere il collegamento con il sistema di piste ciclo-pedonali che collega i Comuni della Unione Reno Galliera.

Il progetto di paesaggio prevede verso ovest una fascia alberata ed una area verde con tipologia a prato libero, per garantirne una diversa fruibilità ed una facile manutenzione. Nella fascia verde che costeggia la via Genova con direzione ovest - est si prevede la piantumazione con alberi da alto fusto.

### 2. Motivazione dell'opera

Il presente PUA nasce dalla volontà delle società proprietarie di procedere allo sviluppo dell'area attraverso una serie di opere e progetti che portino alla urbanizzazione dei terreni in oggetto con un programma ad uso residenziale.

L'area fu indicata già nel primo PSC emesso dall'amministrazione comunale come ANS-9 (ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani).

Venne sottoscritto un accordo di pianificazione con privati, tipo ex art.18 l.20/2000, tra i proprietari dell'area e l'amministrazione comunale che definì l'accordo di perequazione urbanistica, inserito nel POC approvato con delibera C.C. n.77 del 23.12.2013.

Fu poi sottoscritto un atto integrativo all'accordo di pianificazione con privati, tipo ex art.18 l.20/2000, tra i proprietari dell'area e l'amministrazione comunale relativamente all'indicazione delle opere da realizzare e delle capacità edificatorie concesse, con successiva cessione al Comune delle aree oggetto del presente PUA. Una porzione di tali aree con destinazione residenziale fu successivamente alienata mediante bando pubblico di gara, ed oggi è di proprietà privata. La porzione residua è tuttora di proprietà pubblica, ed ha destinazione terziaria-direzionale. Con il presente PUA si procede alla attuazione delle aree di proprietà privata con destinazione residenziale, ed al cambio di destinazione d'uso da terziario - direzionale a residenziale delle aree di proprietà pubblica.

### 3. Caratteristiche dimensionali e funzionali del progetto

La realizzazione dell'area abitativa oggetto del presente piano urbanistico porterà all'insediamento di circa 148 abitanti, sono previste tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed in linea, con unità abitative singole, condominiali con appartamenti, per la parte privata di altezza massima fuori terra pari a 4 piani, su una superficie di circa 2,5 ettari.

Il piano prevede la realizzazione di una fascia alberata verso nord, di verde pubblico per 3.714 metri quadrati, parcheggi pubblici per 896 metri quadrati, ciclopeditoni per 100 metri quadrati, percorsi pedonali per 553 metri quadri, strade pubbliche per 1.276 metri quadrati. Il costo delle opere di urbanizzazione è stimato in €.

I parametri principali sono rappresentati nella seguente tabella:

| SUPERFICI  | Mq. | Privato |             | Pubblico |             | TOTALE |             |
|--|-----|---------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|
|  |     | Da POC  | Da progetto | Da POC   | Da progetto | Da POC | Da progetto |
| Superficie Territoriale                              | ST  |         | 15.101      |          | 10.847      |        | 25.948      |
| Superficie Utile Residenziale                        | SU  | 2.000   | 2.000       | 0        | 2.000       | 2.000  | 4.000       |
| Superficie Accessoria Residenziale (0,7 SU)          | SA  | 1.400   | 1.400       | 0        | 1.400       | 1.400  | 2.800       |
| Superficie Utile Terziario-Direzionale               | SU  | 0       | 0           | 2.000    | 0           | 2.000  | 0           |
| Superficie Accessoria Terziario-Direzionale (0,7 SU) | SA  | 0       | 0           | 1.400    | 0           | 1.400  | 0           |
| Superficie Fondiaria                                 | SF  |         | 9.275       |          | 5.233       |        | 14.508      |
| Abitanti Teorici (Su / 27 mq.)                       | AT  | 74      | 74          | 0        | 74          | 74     | 148         |

| <b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>   | <i>Da POC</i> | <i>Da progetto</i> |
|---------------------------------|---------------|--------------------|
| Parcheggi pubblici (AT x 6 mq.) | 444           | 896                |
| Verde pubblico (AT x 24 mq.)    | 3.552         | 3.714              |
| Strade pubbliche                |               | 1.541              |
| Marciapiedi - percorsi pedonali |               | 553                |
| Piste ciclabili                 |               | 100                |
| Vasca di laminazione            |               | 1.276              |

#### 4. **Stima degli impatti ambientali, misure di mitigazione, di compensazione e di monitoraggio ambientale**

Le acque bianche saranno gestite attraverso un **sistema di laminazione naturale**, che prevede la realizzazione di una vasca sul lato nord dell'area che potrà gestire le acque del sub comparto 9/B prima di rilasciarle nella condotta fognaria per acque bianche situata sul lato sud del comparto lungo la via Stangolini, ad una quota compatibile con il suo attuale andamento.

Tale sistema trae ispirazione dal quello che per secoli ha garantito tale funzione, la rete di fossi e scoli a cielo aperto. I vantaggi saranno molteplici, prima di recapitare l'acqua piovana nel recettore (condotta fognaria per acque bianche situata sul lato sud del comparto lungo la via Stangolini) la stessa ha la possibilità di **essere drenata verso le falde acquifere contribuendo a ricaricare le stesse**, completando un sistema naturale che gioverà ai campi coltivati limitrofi. La possibilità di trattenere e drenare le acque a monte del depuratore, alleggerirà lo stesso e ne permetterà un migliore funzionamento. La profondità della vasca sarà tra 0,80 e 1,00 ml circa. Le altezze, le sponde e le profondità in gioco si dimostrano quindi allineate con tutto il sistema storico che circonda il nostro comune. La ridotta profondità e la posizione della stessa al margine della fascia verde alberata rispetto all'abitato, ne consente una previsione priva di particolari sistemi di sicurezza o ritenuta. Le acque bianche saranno raccolte e convogliate alla vasca di laminazione mediante la posa di un sistema di tubazioni interrato, di adeguata sezione e numero, che funzioneranno per gravità, quindi senza l'introduzione di una centrale di sollevamento.

Il progetto della estensione della rete per **le acque nere** prevede di allacciarsi al sistema esistente, giudicato capiente anche per la presente estensione.

La rete di **acqua potabile** sarà estesa con delle tubazioni in polietilene, con un collegamento lungo la via Stangolini, previo eventuale potenziamento di una parte della rete oggi esistente .

La rete di fornitura della **forza motrice** si estende in unico ramo, a partire da una cabina di trasformazione, presente nel parcheggio pubblico sito in via Gramsci, all'angolo con via Stangolini

Sono state predisposte anche la rete telefonica ed un tubo per le reti dati, pensato come predisposizione a disposizione dell'amministrazione per gestori di fibra indipendenti, reti comunali per telecamere. In testa al palo che chiude la strada di accesso da via Stangolini è stata predisposta l'installazione di una telecamera di videosorveglianza a gestione dell'amministrazione comunale.

Con le ipotesi assunte per le valutazioni idrauliche, ossia una portata con TR=200 anni e le due rotture dell'argine destro del Fiume Reno, l'area non è soggetta ad allagamento, pertanto, non si rileva un incremento del rischio idraulico per l'opera in oggetto; a titolo cautelativo gli edifici avranno una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al piano stradale circostante di via

Stangolini a sud del comparto, e non potranno essere realizzati piani interrati.

E' stata valutata l'effettiva influenza della stazione radiobase posta su via Stangolini, approfondendo se in funzione della medesima prossima all'area in progetto sia garantito il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici, mediante specifica relazione redatta dall'ing. Pierluigi Mariano.

Relativamente all'accessibilità dell'area ed alla qualità dell'aria, si prevede la realizzazione di un'area verde di ampie dimensioni e di una fascia alberata in prossimità della via Genova. Si prevede inoltre un incremento della dotazione di parcheggi pubblici, la ricucitura della rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto già previsti da altri interventi, e la realizzazione di un numero adeguato di stalli per la sosta di biciclette nelle aree destinate ad usi residenziali.

Per promuovere un uso sostenibile delle risorse naturali si prevedono azioni di risparmio energetico relativamente agli immobili, attraverso la disposizione dei fabbricati, che nel limite del possibile cerca di consentire l'orientamento ottimale per ogni nuovo edificio che sarà progettato e costruito, perseguendo gli obiettivi di risparmio energetico, salvaguardia dall'inquinamento, efficientamento degli impianti e utilizzo delle fonti energetiche alternative, anche attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaico nel rispetto dei limiti posti dalla normativa, ed il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla normativa vigente in caso di nuova costruzione. La continuità del sistema insediato, la sua connessione alle infrastrutture pedonali, ciclabili e del verde pubblico, nonché il raccordo fra ambiente urbano ed un ambiente ancora agricolo, sono gli elementi di rilievo determinanti per la definizione della proposta progettuale. Dal punto di vista paesaggistico, nell'ambito sarà realizzato un corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza di una fascia di verde pubblico e di quinte arboree in fregio alla vasca di laminazione, a garantire una connotazione ecologica. Tale corridoio rappresenta un "confine verde" tra l'edificato e la limitrofa via Genova.

Si prevede un tempo di sviluppo pari a circa 8 anni.