

Comune di San Pietro in Casale

## **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL POC**

ambito per nuovi insediamenti  
su area libera (ANS-C n. 5) sub comparto 5.1

Elaborato di Variante al Piano Operativo Comunale POC

proprietari:

Paveco s.r.l.  
Basis s.r.l.  
Gallerani Elisabetta  
Gallerani Gianluca  
Cavazza Barbara

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

Luca Tondi

# PSC - ambito ANS-C n. 5 sub comparto 5.1

gruppo	numero	data	<b>dicembre 2018</b>
<b>I</b>	<b>01</b>	aggiornamenti	03/12/2018
		scala	1/500

## **PREMESSA**

Il presente elaborato di PUA riporta gli stralci Normativi e di Valsat del POC vigente, che vengono modificati con il Piano Urbanistico Attuativo del sub ambito 5.1, in variante al POC stesso ai sensi dell'art. 22, 1° comma lettera b) della L.R. 20/2000.

La modifica apportata dal PUA al POC, riguarda principalmente la rimodulazione della capacità edificatoria privata nell'ambito stesso, recependo così i contenuti e gli obblighi perequativi, dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 allegato al POC vigente, così come integrato con atto sottoscritto tra Comune e Proprietà delle aree del sub ambito 5.1 in data 17.12.2018.

A seguito di tali modifiche, la Relazione, le Norme d'Attuazione e il Rapporto Ambientale/Valsat, vengono aggiornati solo per le parti specificatamente interessate, riportando qui di seguito stralci degli stessi. Si precisa che la Relazione sotto riportata, ha lo scopo di chiarire il contenuto della presente variante e degli impegni sottoscritti, modificando solamente alcuni paragrafi della precedente relazione di POC di primo impianto, per chiarezza di ricostruzione, essendo gli effetti della Variante disciplinati dal relativo corpo normativo sotto riportato.

**N.B. Le parti cassate sono individuate con ~~barratura orizzontale~~ e le parti aggiunte con carattere rosso.**

## RELAZIONE

Il primo accordo ai sensi dell'accordo ex art.18 L.R 20/2000 allegato al POC vigente, sottoscritto tra il Comune e la Proprietà delle aree coinvolte nell'ambito 5.1, poneva le basi per il primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 23.12.2013, assegnando una capacità edificatoria privata residenziale maggiore rispetto a quanto dimensionato dal PSC. In particolare per il sub-ambito 5.1 si prevedeva:

- DE pubblico 5.1 = **2.170** mq di SU;
- DE privato 5.1 = **6.400** mq di SU;

A fronte di queste assegnazioni, venivano fissati, al comma 1 dell'art. 5 dell'accordo originario, gli obblighi perequativi per il privato qui di seguito sintetizzati:

- a) cessione al Comune di un'area di 4.500 mq da destinare a fascia boscata;
- b) realizzazione della precedente fascia boscata;
- c) cessione al Comune di un'area di 11.000 mq di ST, su cui fare "atterrare" il DE pubblico;
- d) realizzare sull'area ceduta un tratto di strada di collegamento all'interno del comparto;

In data 13.01.2016 veniva sottoscritto un nuovo accordo ex art.18 L.R. 20/2000, afferente ai proprietari delle particelle di cui al Foglio 68 , mappale 433, confinati con il sub-ambito 5.1 con una ST di 5.208 mq, per cui si assegnava un DE privato residenziale di 833 di SU. A fronte di tale assegnazione gli stessi privati dovevano:

- a) cessione al Comune un'area di 460 mq e realizzare la strada di cui al punto d) precedente;
- b) realizzare interventi di riqualificazione della via Rubizzano e del parcheggio esistente su via Rubizzano;

Successivamente agli accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 di cui sopra, venivano sottoscritti, in data 17.12.2018, due ulteriori accordi integrativi dei precedenti, con i quali vengono integrati e modificati i precedenti obblighi, riportando l'edificabilità privata e pubblica sostanzialmente allo stato originario per il sub ambito 5.1, lasciando a cura degli attuatori del nuovo sub ambito 5.2 la realizzazione, sull'area ceduta al comune, del tratto di strada di collegamento all'interno del nuovo comparto e cedendo al Comune, un'ulteriore quota di terreno di 3.625 mq di ST. Agli attuatori del nuovo sub ambito 5.2 viene concesso un'ulteriore DE di 2.537 mq di SU, che si sommano ai precedenti 833 mq di SU, annullando altresì la cessione al Comune di 460 mq. Il nuovo ambito 5.2 avrà pertanto un DE privato residenziale totale di 3.370 mq di SU.

Pertanto, a seguito delle modifiche intercorse per i sub ambiti 5.1 e 5.2, l'edificabilità concessa alle Proprietà, i benefici acquisiti dal Comune, nonché gli impegni presi tra le parti nell'accordo originario, unitamente alle successive integrazioni, si possono riassumere nella seguente tabella:

		AMBITO 5.1 privato	AMBITO 5.1 pubblico	AMBITO 5.2 privato	AMBITO 5.2 pubblico
DIMENSIONAMENTO PSC	MASSIMA EDIFICABILITA'	5.356,25 mq di SU	3.213,75 mq di SU residenziale	2.111 mq di SU residenziale	1.266 mq di SU residenziale
POC E ACCORDO art.18	EDIFICABILITA PRIVATA RICHIESTA	6.400 mq di SU residenziale	2.170 mq di SU residenziale		
	CESSIONE D.E. AL COMUNE		*cessione 4.500 mq ST di terreno per fascia boscata; *cessione 11.000 mq di ST		
	EDIFICABILITA TOTALE (mq di SU)	6.400	2.170		
	BENEFICI PEREQUATIVI		* realizzare fascia boscata; * realizzare strada su area ceduta;		
	GARANZIE (art.7 c. 2)	se la proprietà non realizza la strada di penetrazione, o modifica lo schema di urbanizzazione, cede al Comune altri 3.650 mq e 1.430 mq di ST →	+ 1.100 mq di SU		
ACCORDO INTEGRATIVO art.18	CONFERME PRECEDENTE ACCORDO	*cessione e realizzazione 4.500 mq ST di terreno per fascia boscata; *cessione 11.000 mq di ST *cessione di 3.650 mq di ST →	+ 1.100 mq di SU		
	BENEFICI PEREQUATIVI AGGIUNTIVI	* realizzazione pista ciclabile di 350 ml * interramento linea elettrica MT		*mancato rinnovo locazione a vodafone * riqualificazione via rubizzano e parcheggio esistente *realizzazione porzione di competenza del Comune viabilità a servizio ANS-C 24; *realizzazione strada di accesso all'area pubblica all'interno del sub ambito 5.1 o realizzazione strada extracomparto per accesso da via Bologna all'ambito 5.1	
	EDIFICABILITA TOTALE (mq di SU)	5.300	3.270	3.370	0

Per semplificare la lettura delle norme, si è scelto a livello progettuale, di sintetizzare le quote di edificabilità attribuite, riportando altresì gli obblighi e le prescrizioni derivanti dagli accordi sottoscritti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Stralcio

## Articolo 10 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale

1. All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC sono stati previsti i seguenti sub Ambiti:

(omissis)

### ❖ AMBITO 5 – Capoluogo

#### Sub Ambito 5.1

ST = mq 53.700 circa

- Massima edificabilità prevista nel Sub Ambito 5.1 = mq 8.570 di SU
- DE pubblico = 3.213,75 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 5.356,25 mq di SU (pari al 62,5%)

~~Il Soggetto attuatore ha richiesto di incrementare il DE privato a 6.400 mq di SU perequando con l'Amministrazione comunale la differenza decurtando il DE pubblico; il DE dell'Ambito 5.1 risulta così definito:~~

~~DE pubblico = 2.170 mq di SU~~

~~DE privato = 6.400 mq di SU~~

~~L'incremento del DE privato (6.400-5.356=1.044mq) a discapito del DE pubblico, viene perequato attraverso gli interventi pubblici indicati nell'art. 18. E' prevista la cessione al Comune di un'area di circa 11.000 mq sulla quale il comune andrà ad edificare il proprio DE. Il Comune incrementa il proprio DE portandolo a mq 3.000 di SU (+ 830 mq di SU rispetto il DE acquisito di cui sopra che era di 2.170 mq di SU).~~

**A seguito di quanto sottoscritto nell'accordo allegato al POC, così come integrato da atto sottoscritto in data 17.12.2018:**

- **DE pubblico = 3.270 mq di SU residenziale**
- **DE privato = 5.300 mq di SU residenziale**

La Massima edificabilità finale è quindi di: ~~9.400~~ **8.570** mq di SU **residenziale**

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale **secondo quanto previsto dagli accordi sottoscritti** è:

- ~~realizzazione pro quota, della viabilità primaria dell'Ambito 5, con le caratteristiche definite nell'Art. 18~~
- **cessione**, progettazione e realizzazione di una fascia boscata a margine della nuova

viabilità primaria dell'Ambito 5 **per una ST di 4.500 mq, realizzazione di pista ciclabile per una lunghezza pari a 350 ml circa ed interrimento di linea elettrica di media tensione per una lunghezza di 400 ml circa;**

- cessione di un'area di circa ~~44.000~~ **14.650** mq per l'atterraggio del DE pubblico pari a **1.100 mq di SU residenziale;**

Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

H altezza massima = non superiore a 4 piani fuori terra

Funzione: residenziale

Dotazioni territoriali (30 mq/ab):

- per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a ~~8.352~~ **7.617** mq
- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a ~~2.088~~ **1.904** mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017 **così come integrato in data 17.12.2018;**
- rispettare ~~gli indirizzi riportati nella relazione illustrativa, nonché~~ tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.



VALSAT  
Rapporto Ambientale  
Stralcio

PREMESSA

Il presente rapporto ambientale si sostanzia con la riproposizione della scheda di Valsat già approvata con il POC vigente, con gli adeguamenti a seguito delle modifiche proposte con il Piano Urbanistico Attuativo.

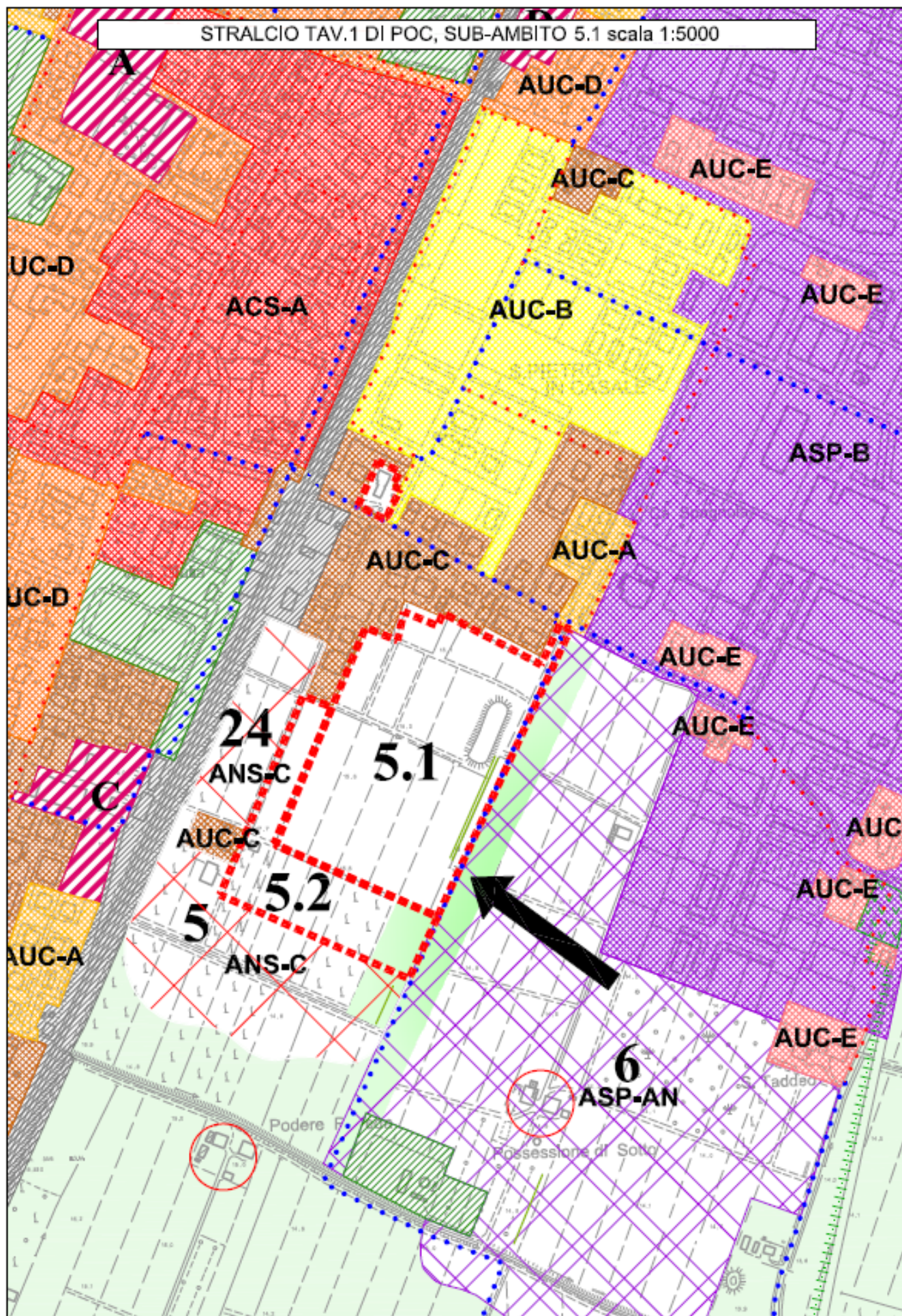
**N.B. Le parti cassate sono individuate con ~~barratura orizzontale~~ e le parti aggiunte con carattere rosso.**

<p><b>AMBITO ANS C_5</b>  <b>Sub Ambito 5.1</b>  <b>Capoluogo</b></p>	<p><b>Prevalentemente residenziale</b></p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Ambito 5 è localizzato a est della ferrovia e rappresenta una delle quote residenziali di sviluppo che ricadono all'interno del raggio di influenza di 600 metri dalla fermata del SFM nonché stazione ferroviaria anche per le altre linee di FS</li> <li>- nel primo POC viene individuata una quota parte dell'Ambito, denominata Sub Ambito 5.1 che si sviluppa prevalentemente in una porzione a nord dell'Ambito per un'area di circa 5,4 ettari</li> <li>- in relazione alle prescrizioni del PSC nei confronti delle aree produttive di previsione con cui l'Ambito si confronta sul margine Est, si è deciso di collocare a margine del comparto a est in corrispondenza della futura viabilità di accesso alle nuove aree residenziali e produttive, una fascia di verde compatta di profondità 40 metri, a formare un filtro verso la viabilità stessa. La medesima richiesta sarà fatta ai soggetti attuatori delle future aree produttive di nuovo impianto, al momento del loro inserimento in POC. Si avrà quindi fra le aree a destinazione d'uso diversa, una fascia di distacco di 90 metri</li> </ul>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacità massima insediativa per il Sub Ambito "5.1": mq <del>9.400</del> <b>8.570</b> di SU</li> </ul> <p>Dotazioni come da Accordo ex art. 18 LR 20/2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verde pubblico: mq <del>8.352</del> <b>7.617</b></li> <li>- Parcheggi pubblici: mq <del>2.088</del> <b>1.904</b></li> </ul>
<p>Condizioni di sostenibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede di PUA vanno progettate le opere di compensazione per garantire l'invarianza idraulica; in caso siano previsti sistemi di raccolta complessivi, occorrerà dimostrare le "quote" di spettanza di ciascun comparto di attuazione</li> <li>- <u>Interventi e compensazioni idrauliche</u>          Nel rispetto dei principi generali espressi in sede di PSC, il Consorzio della Bonifica Renana prescrive:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si richiede l'elaborazione di un "master plan" per l'ambito 5 affinché sia possibile individuare un sistema di laminazione unitario a cui poi il sub ambito 5.1 dovrà attenersi.</li> <li>- In alternativa il sub ambito 5.1 dovrà individuare un sistema di laminazione a suo uso esclusivo, sempre nella misura di 500 mc per Ha di ST e sempre al netto del verde compatto.</li> <li>- Dovrà essere presentata richiesta di parere idraulico al Consorzio allegando anche la documentazione relativa alla scelta di compensazione idraulica effettuata tra le due sopra riportate.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera in sede di esame del POC</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito potrà scaricare i propri reflui nella rete esistente In sede di predisposizione del POC si 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. Da verificare con Hera in sede di esame del POC</li> <li>- <u>Servizio gas</u> L'impatto complessivo delle espansioni previste è giudicato molto importante sull'assetto del sistema gas. Occorre pertanto predisporre lo stesso per un incremento della pressione di erogazione della cabina REMI di via S.Alberto. Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie. L'intervento di innalzamento della pressione risulta propedeutico alla realizzazione dell'interconnessione con il sistema di Malalbergo, a sua volta indispensabile per sostenere i nuovi prelievi da PSC. L'interconnessione sarà realizzata sulla rete di IV specie mediante due diversi collegamenti denominati negli allegati come interconnessione 1 e interconnessione 2: gli interventi descritti fino a questo punto sono da ritenersi adeguamenti di carattere generale e dunque a servizio di tutti i nuovi comparti previsti. A servizio dei comparti 5, 4, 9, 12 si deve realizzare una magliatura della condotta di IV specie con attraversamento ferroviario lungo le vie Pescerelli e Stangolini (intervento A) per una lunghezza totale di circa 600 metri. Si realizzi inoltre un'ulteriore estensione in IV specie con attraversamento ferroviario all'interno delle aree previste per i comparti 9 e 12 per una lunghezza di circa 1000 metri (intervento B). Da verificare con Hera in sede di esame del POC</li> </ul> </li> <li>- in fase attuativa dovranno essere concordati con il Gestore le azioni da promuovere, che il soggetto attuatore dell'Ambito dovrà realizzare in toto o in parte secondo specifici accordi da sottoscrivere con il Comune e con il Gestore medesimo</li> </ul>
Condizionamenti ambientali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- non devono essere previste edificazioni di tipo residenziale all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto; per superare tale criticità il medesimo potrà essere interrato o spostato</li> <li>- costituisce condizione imprescindibile per la sostenibilità del POC l'adeguamento della capacità depurativa delle acque reflue. Il Comune in sede di approvazione del PUA, deve verificare la funzionalità dell'impianto di depurazione in relazione anche ai nuovi abitanti insediabili con il POC</li> <li>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</li> <li>- In sede di PUA 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</li> <li>- in sede di PUA 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</li> <li>- in sede di PUA dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale</li> <li>- in sede di PUA 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</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede di PUA si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale con particolare riferimento alla ferrovia BO-PD, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°, e con la previsione di eventuali opere di mitigazione; il Sub Ambito 5.1 rimane escluso da tale criticità: va comunque redatta una valutazione del clima acustico</li> </ul>
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede di PUA sarà necessario prevedere, nella valsat, specifici approfondimenti (acustica, direzione dei venti dominanti, orientamento edifici, organizzazione delle aree verdi, ecc) atti ad identificare i criteri più idonei per la localizzazione delle residenze, delle infrastrutture, delle aree di servizio e delle aree verdi</li> <li>- il PUA dovrà contenere un <u>piano di cantierizzazione</u> delle opere che definisca i sistemi di abbattimento di polveri e rumori, di gestione dei materiali di demolizione e scavo, delle acque meteoriche di dilavamento ed i sistemi di messa in sicurezza della rete fognaria pubblica esistente</li> <li>- l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela</li> </ul>
<p>Prescrizioni Geologico/Sismiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In sede di PUA si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati nella Relazione Geologica e Sismica (Capitolo 4, schede ambiti e sub ambiti) allegata al POC.</li> </ul>

## STRALCI CARTOGRAFICI



STRALCIO CATASTALE, SUB-AMBITO 5,1 scala 1:5000

