

**COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE**  
Provincia di Bologna

Cattura rettangolare  
**NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A  
SAN PIETRO IN CASALE  
VIA SAN BENEDETTO SNC**

**IL PROGETTISTA E DDLL:**

***Altri Spazi***

*Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto*

Piazza Calori 24 - 40018 San Pietro in Casale (BO)

Tel./Fax.: 051 6661356 - Cellulare: 339 4041566 -

Mail: arch\_stellato@yahoo.it - Web: www.pianetastellato.com

**ALLEGATO 16**

*Elaborati di variante al Piano Operativo  
Comunale (POC)*

**Data: 23/11/2018**

File: C:\User\antonio.stellato\Desktop\Documenti\Archivio\scade 2018\PUA AREALE 3 COMPARTO C (bov/diana)\_00 U.D. disegno.attuale

**LE PROPRIETA':**

*Immobiliare Rigone Due srl  
via IV Novembre, 29  
44042 Cento (FE)*

*Mira Immobiliare srl  
via della Pace, 8  
40015 Galliera (BO)*

**IL COMUNE:**

*Claudio Pezzoli  
(in persona del Sindaco in carica)  
via G. Matteotti, 154  
40018 San Pietro in Casale (BO)*

**ELABORATI**

TAV.03var-POC-Ambito ASN-C n.3

TAV.3-Planimetria dello stato di fatto

TAV.4-Planimetria di progetto - Compilare

TAV.4.2.1-Planimetria di progetto

TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio

TAV.4.2.3-Planimetria di progetto - segnalata

**PROGETTO DI MASSIMA  
DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

TAV.5-Rete fognaria acque bianche e nere

TAV.5.1-Rete fognaria - dettagli tecnologici

TAV.6-Rete elettrica

TAV.7-Rete telefonica

TAV.8-Rete acqua e gas

ALL.9-Norme Tecniche di Attuazione

ALL.10-Relazione geologica, geotecnica,  
sismica

ALL.11-Valutazione del clima acustico

ALL.12-Supporto preliminare ai fini della  
verifica di assoggettabilità a VAS/ALSET

ALL.13-Relazione illustrativa

ALL.14-Schema di concessione

ALL.15-Dichiarazione di avvenuta verifica  
dei progetti di massima (TAVOLE 5.6,7,8)

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C AREALE 3**

## **PREMESSA**

Il presente elaborato di PUA riporta gli stralci del POC vigente che vengono modificati con il Piano Urbanistico Attuativo del sub ambito 3C, 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 la riperimetrazione e ampliamento dell'originale perimetro del sub ambito 3C verso la parte sud est.

Tali modifiche riguardano, la Relazione, le Norme d'Attuazione e il Rapporto Ambientale/Valsat, solo per le parti interessate dalla precedente modifica, i cui stralci vengono di seguito riportati, con le individuazioni delle modifiche a confronto. Le modifiche riguardano altresì la cartografia, come di seguito rappresentata nel suo stato vigente e nello stato di variante.

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

RELAZIONE  
Stralcio

#### **4.3.2 – LE OPERE PUBBLICHE DERIVANTI DALLE SCELTE DEL POC**

(omissis)

##### **Sub Ambito 3C**

- cessione gratuita dell'area di proprietà del proponente interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC, pari a mq ~~8.000~~ **17.237** circa;
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata e di una pista ciclo pedonale;
- acquisizione nella disponibilità del Comune di mq 2.120 di SU residenziale;
- **rifacimento della pista ciclo pedonale sita lungo via Galliera Sud**

(omissis)

#### **7. LA DESCRIZIONE DEGLI AMBITI INSERITI NEL PRIMO POC**

##### **SAN PIETRO IN CASALE CAPOLUOGO**

##### **Ambito 3**

(omissis)

##### **Sub-Ambito 3C**

Trattatasi di un Sub Ambito, subito a sud del precedente, che ha una superficie territoriale di circa ~~7,4 ettari~~ **8,45 ettari** ed è posto ~~sull'angolo che l'Ambito forma dove incrocia~~ **a sud dell'areale 3 lungo la** SP San Benedetto.

~~In questo caso è stato richiesto al Comune, che ha accettato, di già presentare il Sub Ambito secondo l'estensione già prevista nella Variante n. 1 al PSC Vigente, che già ha superato la conferenza di Pianificazione e che attualmente è in fase di deposito in attesa delle riserve provinciali, dopo essere stato adottato il 6 marzo 2013.~~

~~Si ritiene che, approvando prima la Variante al PSC ed a seguire il POC, il procedimento sia corretto.~~

**Il sub ambito è attualmente già inserito all'interno dell'ambito 3 nel vigente PSC, il quale risultava ampliato secondo l'ultima variante approvata di cui alla Del C.C. n.75 del 23.12.2013**

~~L'Accordo tra la proprietà ed il Comune prevede nell'ordine:~~

~~una capacità edificatoria totale pari a = 10.308 mq di SU con:~~

~~— DE pubblico = 3.878 mq di SU (pari al 37,5%)~~

~~— DE privato = 6.430 mq di SU (pari al 62,5%)~~

Il Soggetto attuatore ha richiesto inizialmente di ridurre l'edificabilità del Sub Ambito a 4.688 mq di SU al fine di ottenere un comparto a bassa densità e tipologia estensiva. Il conteggio sarebbe così aggiornato:

- DE pubblico = 1.758 mq di SU (pari al 37,5%)
- DE privato = 2.930 mq di SU (pari al 62,5%)

**A seguito della sottoscrizione dell'accordo integrativo ai sensi dell'art.18 LR 20/2000, sottoscritto in data 12/06/2018, a fronte dell'ampliamento della Superficie Territoriale del sub comparto, viene previsto altresì un incremento pari a 1.785 mq del DE privato.**

**Il conteggio complessivo viene così aggiornato:**

- **DE pubblico = 1.758 mq di SU**
- **DE privato = 2.930 + 1.785 = 4.715 mq di SU**

La differenza del ~~DE privato~~ **fra il DE massimo previsto dal PSC e il DE privato attribuito dal POC, pari a 3.095 mq (~~6.430~~ **7.486** - ~~2.930~~ **4.751** = ~~3.500~~ **3.095** mq)** non viene utilizzato dal privato. La differenza del DE pubblico (3.878-1.758=2.120mq) viene congelata dall'Amministrazione Comunale e mantenuta nella propria disponibilità.

**A fronte della richiesta di monetizzare il DE pubblico attribuito al sub comparto (1.758 mq di SU), tale quota viene trasferita nella disponibilità del soggetto attuatore privato. Pertanto il DE del sub ambito 3C risulta il seguente:**

**DE privato = 6.473 mq di SU**

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione gratuita dell'area di proprietà del proponente interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC, pari a mq ~~8.000~~ **17.237** circa;
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata e di una pista ciclo pedonale;
- acquisizione nella propria disponibilità di mq 2.120 di SU;
- **rifacimento della pista ciclo pedonale sita lungo via Galliera Sud;**

Le dotazioni saranno definite dal PUA rispettando i seguenti minimi:

- Verde pubblico = ~~4.176~~ **5.754** mq corrispondenti ad uno standard di 24 mq/ab
- Parcheggi pubblici = ~~1.044~~ **1.438,50** mq corrispondenti ad uno standard di 6 mq/ab

L'edificazione di tipologia semiestensiva prevede edifici con altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra.

I condizionamenti posti ai soggetti attuatori sono riportati nella normativa, nella Valsat e nel testo degli Accordi Art. 18 allegati al POC.

Le tavolette allegate di seguito rappresentano per quanto riguardano i Sub Ambiti B e C:

- Individuazione dell'Ambito sulla base del PSC vigente
- Individuazione catastale
- Scheda di calcolo perequativo
- Schema di massima dell'insediamento proposto come "master plan"

CALCOLO PEREQUATIVO COMPLESSIVO DELL'AMBITO 3

**INVARIATO**

Capoluogo		a	b	c	d	e=a*c	f=a*d	l=e+f		
AMBITO	Tipologia area	SUP. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE	IND. TERRITORIALE privato	IND. TERRITORIALE pubblico	SUP. Utile privata	SUP. Utile pubblico	TOTALE SU	ABITANTI = su / 27	Alloggi = SU / 74
		ST (mq)	UT (mq/mq)	UT priv (mq/mq)	UT pubb (mq/mq)	SU priv =STxUT (mq)	SU pubb =STxUT (mq)	(mq)		
3	APV	12.757	0,05	0,03	0,02	383	255	638		
	APL	146.915	0,16	0,10	0,06	14.692	8.815	23.506		
	<b>TOTALE</b>	<b>159.672</b>				<b>15.074</b>	<b>9.070</b>	<b>24.144</b>	<b>894</b>	<b>326</b>

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Stralcio

(omissis)

## **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 3 – Capoluogo**

(omissis)

#### **Sub Ambito 3 C**

~~SI mq 74.570 circa~~

~~— Massima edificabilità prevista nell'Ambito 3 C = mq 10.308 di SU~~

~~— DE pubblico = 3.878 mq di SU (pari al 37,5%)~~

~~— DE privato = 6.430 mq di SU (pari al 62,5%)~~

~~Il Soggetto attuatore ha richiesto di ridurre l'edificabilità dell' Sub Ambito del 55% al fine di ottenere un comparto a bassa densità e tipologia estensiva: il DE dell'Ambito 3 C risulta essere così definito:~~

~~— DE pubblico = 1.758 mq di SU~~

~~— DE privato = 2.930 mq di SU~~

~~La differenza del DE privato (6.430-2.930=3.500mq) viene perduta dal privato, la differenza del DE pubblico (3.878-1.758=2.120mq) vengono congelati dall'Amministrazione Comunale e mantenuti nella propria disponibilità.~~

~~A fronte della richiesta di utilizzare parte del DE pubblico (1.758 mq di SU), si monetizza tale quota di DE, che viene trasferita nella disponibilità del soggetto attuatore privato; il DE finale dell'Ambito 3 C risulta così il seguente:~~

~~— DE pubblico = 0 compensato con le opere e cessioni previste nell'Art. 18~~

~~— DE pubblico = 2.120 mq che il Comune congela e mantiene nella sua disponibilità~~

~~— DE privato = 4.688 mq di SU~~

**ST mq 84.525 circa**

- **DE pubblico = 0 mq di SU**
- **DE privato = 6.473 mq di SU**

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione gratuita dell'area di proprietà del proponente interessata dalla futura fascia boscata a margine dell'insediamento e prevista dal PSC, pari a mq ~~8.000~~ **17.237** circa;
- progettazione e realizzazione di tale fascia boscata e di una pista ciclo pedonale;
- acquisizione nella propria disponibilità di mq 2.120 di SU;
- **rifacimento della pista ciclo pedonale sita lungo via Galliera Sud;**
- Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA
- H altezza massima = non superiore a 2 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 mq ~~4.176~~ **5.754** (oltre alla fascia boscata)
  - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno ~~1.044~~ **1.438,50** mq

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- rispettare tutti gli impegni sottoscritti nell'Art. 18 allegato al POC 2013-2017
- 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_3</b> <b>Sub Ambito 3.C</b> <b>Capoluogo</b></p>	<p><b>Prevalentemente residenziale</b></p>
<p>Localizzazione e funzioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costituisce una porzione dell'Ambito 3, localizzato a margine dell'edificato esistente nel settore ovest del Capoluogo e confina con il territorio agricolo. Il PSC lo ha individuato per dare il segno di chiusura dell'espansione urbana in quella direzione</li> <li>- Trattatasi di un Sub Ambito, subito a sud del precedente, che ha una superficie territoriale di circa <del>7,4 ettari</del> <b>8,45 ettari</b> ed è posto <del>sull'angolo che l'Ambito forma dove incrocia</del> <b>a sud dell'areale 3 lungo la SP San Benedetto.</b></li> <li>- <del>In questo caso è stato richiesto al Comune, che ha accettato, di già presentare il Sub Ambito secondo l'estensione già prevista nella Variante n. 1 al PSC Vigente, che già ha superato la conferenza di Pianificazione e che attualmente è in fase di deposito in attesa delle riserve provinciali, dopo essere stato adottato il 6 marzo 2013</del></li> <li>- <b>Il sub ambito è attualmente già inserito all'interno dell'ambito 3 nel vigente PSC, il quale risultava ampliato secondo l'ultima variante approvata di cui alla Del C.C. n.75 del 23.12.2013</b></li> </ul>
<p>Capacità insediativa potenziale del PSC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacità massima insediativa per il Sub Ambito "3C": mq <del>4.688</del> <b>6.473</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>4.176</del> <b>5.754</b></li> <li>- Parcheggi pubblici: mq <del>1.044</del> <b>1.438,50</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>- I due Sub Ambiti 3B e 3C, in sede di PUA, dovranno presentare richiesta di Parere idraulico al Consorzio, allegando anche il "master plan" con esplicitazione del sistema di laminazione individuato (500 mc per ha) e documentazione specifica relativa alla laminazione dei 2 sub ambiti in coerenza con il "master plan".</li> <li>- Si rammenta che, seppur in via transitoria, i 2 sub ambiti (rispettivamente di ST=4,3 ha e ST=7,4 ha) devono trovare soluzione di compensazione idraulica per la trasformazione territoriale da loro generata.</li> </ul> </li> </ul>

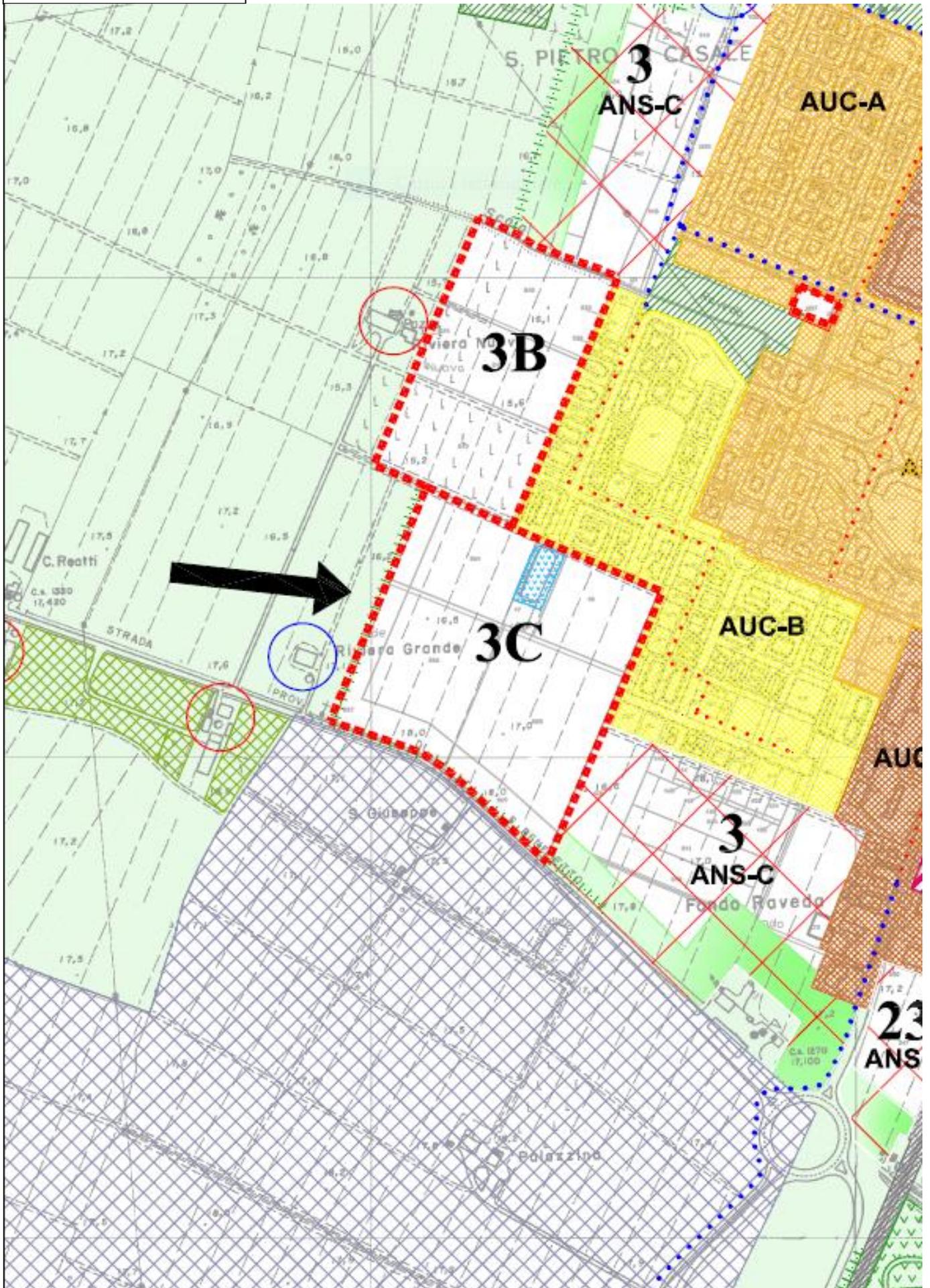
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- per quanto riguarda le reti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Servizio acquedotto</u> Per servire questo Ambito dovrà essere realizzato il potenziamento delle condotte esistenti lungo via Pescerelli e via Asia e la posa della rete interna ai comparti collegata alle reti esistenti in via Asia, via Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via Galliera Nord. Da verificare con Hera in sede di esame del POC</li> <li>- <u>Servizio fognature e depurazione</u> L'Ambito dovrà recapitare i propri reflui al depuratore principale attraverso la realizzazione di un collettore dedicato 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. Per recuperare l'impatto sul sistema dei comparti 1, 2, 3, 13 ,20 occorre infine realizzare una magliatura in IV specie tra la condotta presente su strada comunale Fornace e quella presente su via Massumatico per una lunghezza di circa 1200 metri (intervento C). 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>- 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</li> </ul>

	<p>abitanti insediabili con il POC</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 progettare le reti al fine di realizzare un riutilizzo adeguato delle acque meteoriche al fine del risparmio della risorsa acqua;</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 dovranno perfezionare e realizzare i tracciati di rete ecologica di competenza, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel PSC</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> <li>- in sede di PUA si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale in particolare nei confronti della S.P n.11 San Benedetto, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°</li> <li>- in sede di PUA si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, con particolare riferimento alla viabilità della S.P. n. 11 San Benedetto, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III; il PUA dovrà verificare che l'ampiezza della fascia boscata, anche in funzione di uno studio acustico aggiornato sul traffico che transita sulla provinciale e sulla nuova viabilità ipotizzata, sia sufficiente ad assicurare il corretto clima acustico per le funzioni residenziali</li> <li>- le linee elettriche di media tensione esistenti devono essere spostate o interrate contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica</li> </ul>
Altri limiti e condizionamenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede di PUA dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti</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>
Prescrizioni Geologico/Sismiche	<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>

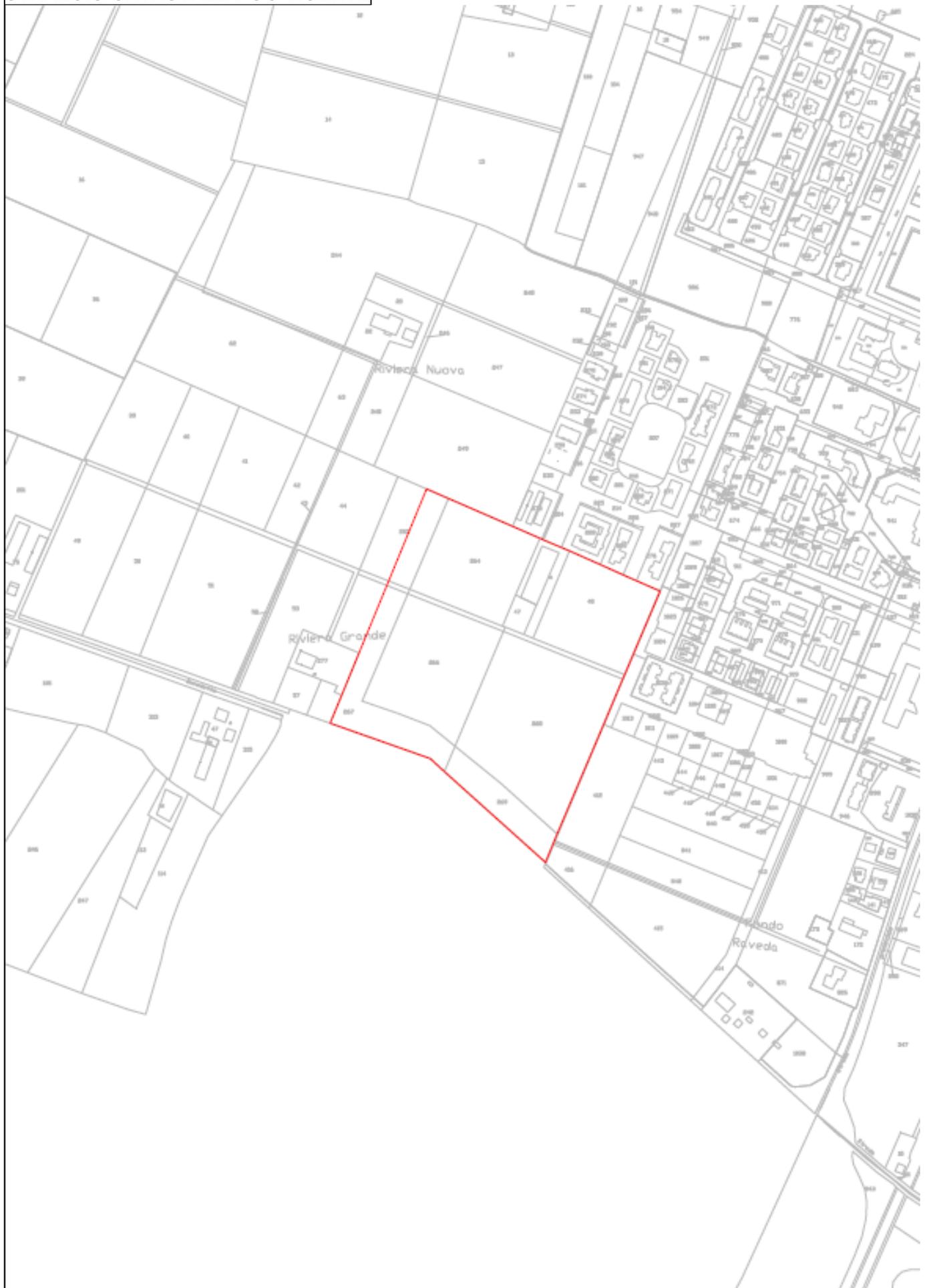


## STRALCI CARTOGRAFICI

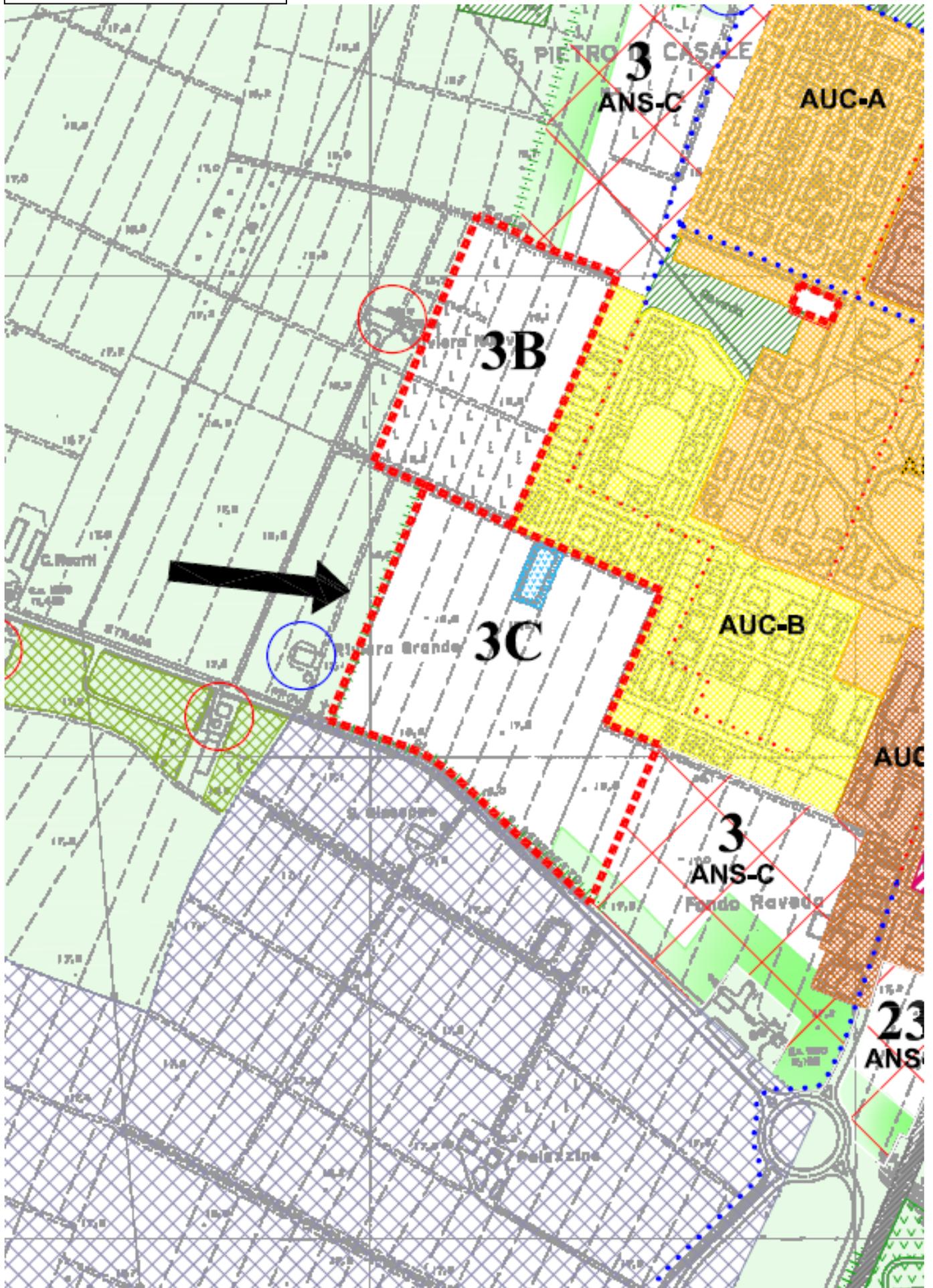
**STRALCIO POC VIGENTE**



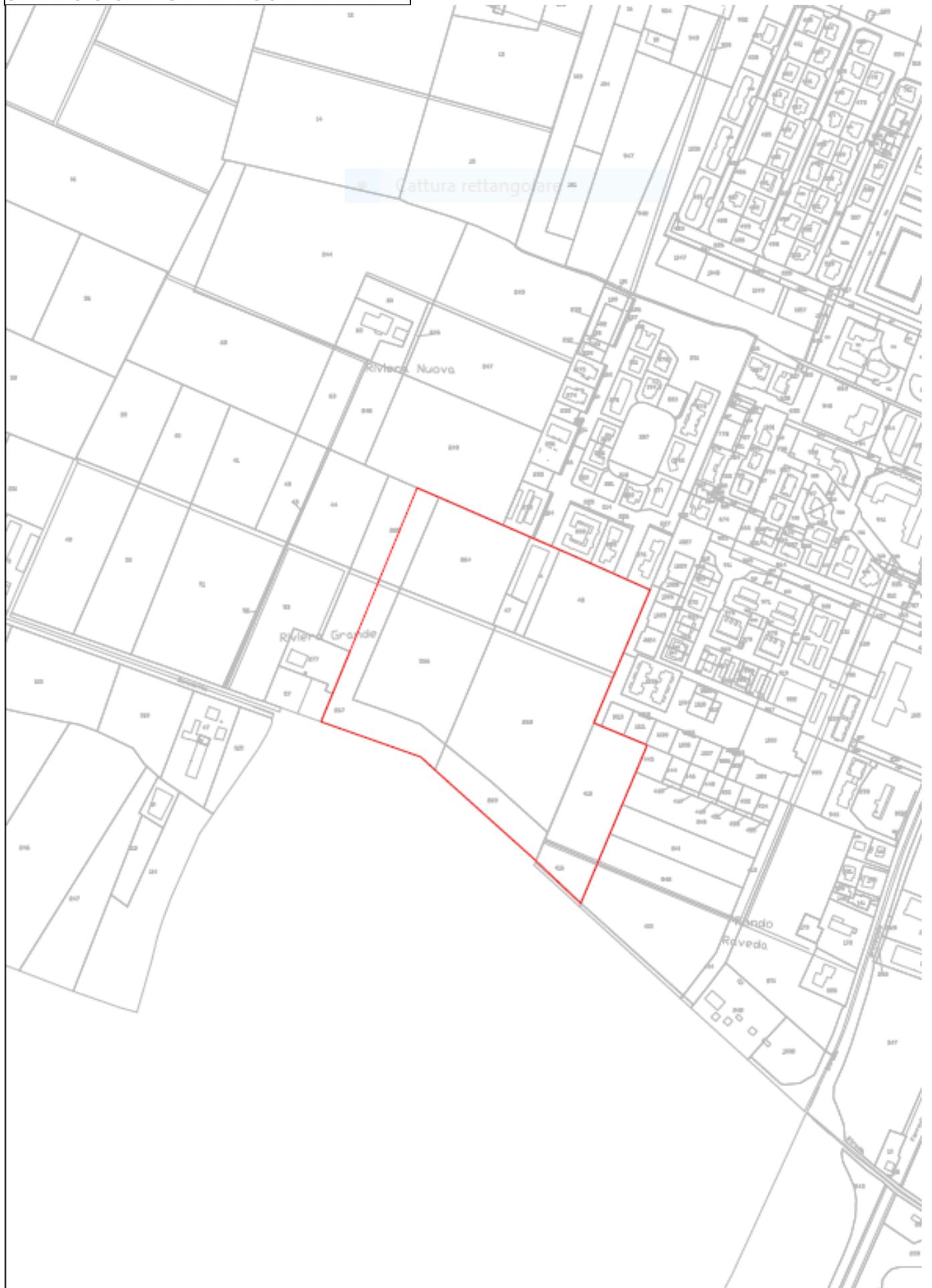
**STRALCIO CATASTALE POC VIGENTE**



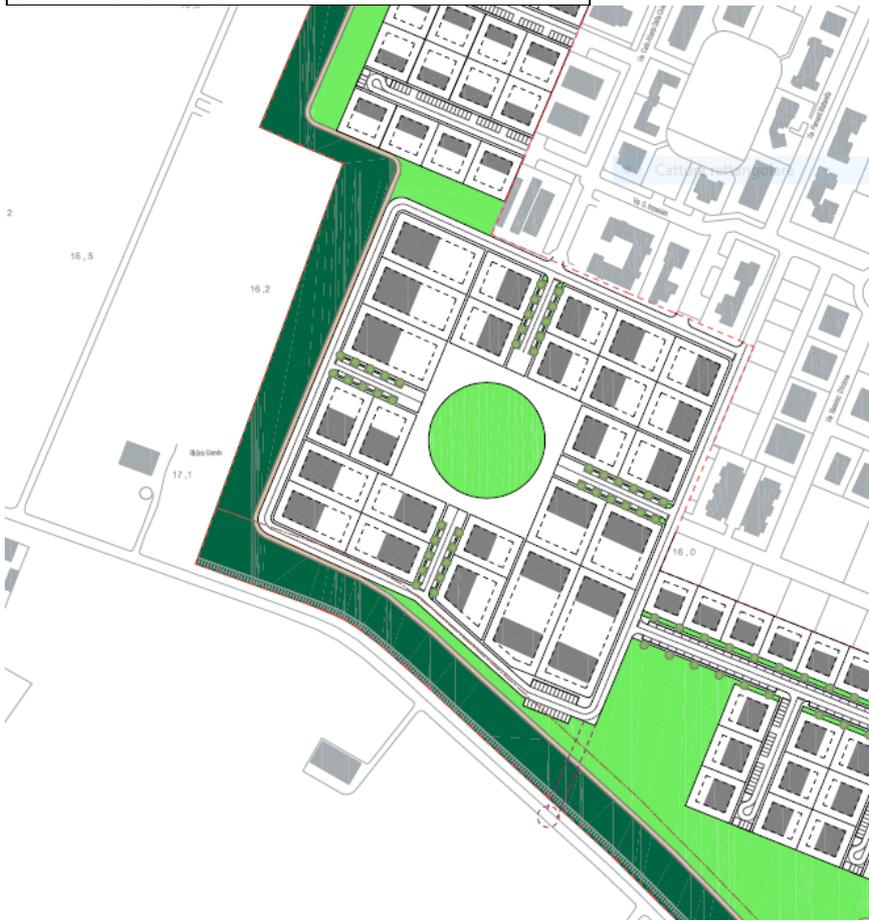
**STRALCIO POC DI VARIANTE**



**STRALCIO CATASTALE POC DI VARIANTE**



**STRALCIO MASTER PLAN POC VIGENTE**



**STRALCIO MASTER PLAN POC VARIANTE**

