

Comune di SAN PIETRO IN CASALE

Provincia di BOLOGNA

AREA AD USO RESIDENZIALE AMBITO n. 9

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON PRIVATI
AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000

■ POC - PIANO OPERATIVO COMUNALE

PROPRIETA':

- SIRA S.R.L.
San Pietro in Casale
Via Setti 100
P.IVA : 00862821204

-RIMONDI COSTRUZIONI S.R.L.
San Pietro in Casale
Via De Zaiacomo 23
P.IVA : 00593091200

-BASIS S.R.L.
Malalbergo
Via Nazionale 134
P.IVA : 02173441201

-CASA AMICA S.R.L.
Malalbergo
Via Nazionale 134
P.IVA : 02549060370

-AGENA S.R.L.
San Pietro in Casale
Via De Zaiacomo 23
P.IVA : 03989640374

-COOP COSTRUZIONI
Soc. coop. in LCA
Via Zanardi
P.IVA : 00291390375

SPAZIO UFFICIO TECNICO

PROGETTO :

Arch. GAMBERINI Gianni MAZZONI Gianni
e Partners - STUDIO ASSOCIATO

STUDIO TECNICO IN VIA DANTE N. 7
SAN GIORGIO DI PIANO (BO)
CF/P.IVA: 03030911204

TAVOLA:

OGGETTO:

E00

ELABORATI DI POC

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 9, 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, unitamente alla quota edificatoria privata dell'ambito 3B, collocato a est del Capoluogo, 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 dei due comparti (3B e 9) 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.

Le modifiche non riguardano la cartografia, che si conferma nella versione originaria.

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

RELAZIONE

Il primo accordo ai sensi dell'art.18 L.R 20/2000 allegato al POC vigente, sottoscritto tra il Comune e la Proprietà delle aree coinvolte nei due ambiti 3B e 9, poneva le basi per il primo Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 23.12.2013, assegnando ai due ambiti una capacità edificatoria privata minore rispetto a quanto dimensionato dal PSC. In particolare:

- DE ambito ANS-C 3B = **4.300** mq di SU (con funzioni residenziali);
- DE ambito ANS-C 9 = **5.900** mq di SU (con funzioni miste residenziali/terziarie/direzionali);

A fronte di queste assegnazioni, venivano fissati al comma1 dell'art.5 dell'accordo, gli obblighi perequativi per il privato qui di seguito sintetizzati:

- a) cessione al Comune di un'area di 8.000 mq da destinare a fascia boscata;
- b) realizzazione della precedente fascia boscata;
- c) cessione al Comune di un'area nell'ambito ANS-C 9 di 18.000 mq di ST, a cui veniva attribuito un DE pubblico di **1.200** mq residenziale (derivante dalla somma della quota pubblica generata, ai sensi dell'art. 34 comma 9 Norma di PSC, e trasferita dal comparto ANS-C 3B pari a 928 mq di SU, con una quota di 272 mq di SU derivante da una disponibilità edificatoria a credito del Comune¹), e di **4.000** mq di SU terziaria/direzionale;
- d) realizzare un tratto di strada di penetrazione all'interno del comparto ANS-C 9;
- e) realizzare un nuovo manto stradale sulla via Stangolini;

Sempre nel primo accordo ex art.18 L.R. 20/2000 venivano stabiliti, al comma 2 art. 7, alcune garanzie tali per cui, trascorsi quattro anni dall'approvazione del POC, la mancata e realizzazione della strada di penetrazione, di cui al precedente punto d), avrebbe comportato per gli Attuatori la cessione gratuita al Comune di un'area di 8.000 mq circa, con un DE privato ad uso residenziale di 800 mq di SU che sarebbe andato così ad aggiungersi alla quota pubblica del Comune.

Dato atto che: in data 05.04.2018, con atto notarile di cui al repertorio 133720 e fascicolo n.42332, presso il notaio Carlo Vico, sono state cedute al Comune le aree per la realizzazione della fascia boscata, di cui al punto a), e l'area di 18.000 mq dell'ambito ANS-C 9 di cui al punto c); a seguito di incontri intercorsi tra l'Amministrazione e la Proprietà, si è confermata la disponibilità di quest'ultima a realizzare, la fascia boscata di cui al punto b), nonché il manto stradale sulla via Stangolini di cui al punto e), ma non la strada di penetrazione di cui al punto d), acconsentendo pertanto alla cessione dell'area non urbanizzata di 8.000 mq circa di ST, con un diritto edificatorio privato ad uso residenziale di 800 mq di SU.

¹ vedi nota relazione originaria di POC p. 54

La Proprietà ha avanzato inoltre la proposta, accolta dall'Amministrazione, di aggiungere ulteriori opere perequative a beneficio del Comune, integrando il primo accordo originario, con ulteriore atto integrativo ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000. Tali opere proposte riguardano:

- l'integrazione dei lavori per il nuovo manto stradale su via Stangolini (punto e), con la preventiva bonifica del fondo stradale deteriorato e delle banchine stradali;
- esecuzione di una porzione di pista ciclabile in località Poggetto, realizzata sul lato Est della Via Govoni, dal limite sud dell'edificato, fino al cimitero.

A compensazione del maggior costo sostenuto dalla Proprietà per tali opere aggiuntive, verrà concesso dall'Amministrazione, un ulteriore DE privato pari a 1.500 mq di SU, per i due ambiti coinvolti, e così ripartito:

- DE privato aggiuntivo sub ambito ANS-C 3B = **1.200** mq di SU
- DE privato aggiuntivo sub ambito ANS-C 9 = **300** mq di SU

Pertanto, considerando i trasferimenti di edificabilità concessi alla Proprietà, i benefici acquisiti dal Comune, nonché gli impegni presi tra le parti nell'accordo originario, unitamente alle ultime integrazioni previste nell'atto integrativo, si può riassumere lo stato di previsione, dell'ambito ANS-C 3B e ANS-C9 nella seguente tabella:

		AMBITO 3B privato	AMBITO 9 privato	AMBITO 9 pubblico
DIMENSIONAMENTO PSC	MASSIMA EDIFICABILITA'	6.628 mq di SU	4.500 mq di SU residenziale	4.000 mq di SU terziaria/direzionale
POC E ACCORDO art.18	EDIFICABILITA PRIVATA RICHIESTA	5.700 mq di SU residenziale	4.500 mq di SU residenziale	4.000 mq di SU terziaria/direzionale
	TRASFERIMENTI TRA AMBITI	- 1.400 mq di SU	+ 1.400 mq di SU	-
	CESSIONE D.E. AL COMUNE	- 928 mq di SU del DE pubblico (differenza con massimo dimensionamento da PSC: 6.628 - 5.700)		+ 928 + 272 mq di SU residenziale
	EDIFICABILITA TOTALE (mq di SU)	4.300	5.900	5.200
	CESSIONI E BENEFICI PEREQUATIVI (art.5 c. 1)	cessione 8.000 mq ST di terreno per fascia boscata (ceduta il 05.04.2018) * realizzare fascia boscata; * realizzare manto stradale via Stangolini;	cessione 18.000 mq ST di terreno * realizzare strada di penetrazione;	-
	GARANZIE (art.7 c. 2)	-	se la proprietà non realizza la strada di penetrazione, o modifica lo schema di urbanizzazione, cede al Comune altri 8.000 mq con 800 mq di SU residenziale	-
ACCORDO INTEGRATIVO art.18	CONFERME PRECEDENTE ACCORDO	cessione 8.000 mq ST di terreno per fascia boscata (ceduta il 05.04.2018) * realizzare fascia boscata; * realizzare manto stradale via Stangolini;	cessione 18.000 mq ST di terreno -	-
	MODIFICA PRECEDENTE ACCORDO	-	* non realizzare strada di penetrazione; * modifica Masterplan e conseguente cessione al Comune di 8.000 mq di ST con 800 mq di SU residenziale	+ 800 di SU residenziale
	BENEFICI PEREQUATIVI AGGIUNTIVI	* bonifica manto stradale via Stangolini; * realizzazione pista ciclabile a Poggetto;	-	-
	EDIFICABILITA AGGIUNTIVA	+ 1.200 mq di SU	+ 300 mq di SU (- 800 mq di SU)	-
	EDIFICABILITA TOTALE (mq di SU)	5.500	5.400	6.000

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 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 ~~4.500~~ **5.400** mq di SU residenziale, ~~a cui aggiungere mq 1.400 di SU residenziale trasferiti dal Sub Ambito 3 B, per un totale quindi di 5.900 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 = ~~5.900~~ **5.400** mq di SU residenziale
- DE pubblico **residenziale** = ~~1.200~~ **2.000** mq di SU ~~residenziale derivante dal Sub Ambito 3B~~
- ~~DE pubblico 2.000 mq di SU terziaria/direzionale confermati nell'Ambito~~
- 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
- ~~progettazione e realizzazione di una porzione della viabilità interna dell'Ambito 9 (afferente alle aree da cedere al comune)~~, **cessione di un'ulteriore area di circa 8.000 mq comprensiva di 800 mq di DE pubblico residenziale**
- ~~asfaltatura sede stradale~~ **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 ~~7.100~~ **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 ~~6.342~~ **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 ~~4.578~~ **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 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.

AMBITO ANS C_9 Capoluogo	Insediamiento misto residenziale e terziario/direzionale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ambito 9 è localizzato nel settore nord del capoluogo a est della linea ferroviaria. E' un Ambito che il PSC ha indirizzato verso "funzioni miste" a conclusione delle urbanizzazioni in questo settore del centro abitato. L'Ambito presenta una superficie di intervento di circa 6,5 ettari
Capacità insediativa potenziale del PSC	<ul style="list-style-type: none"> - Capacità massima insediativa per l'ambito 9: mq 7.100 7.400 di SU residenziale e mq 2.000 di SU terziaria-direzionale <p>Dotazioni complessive come da Accordo ex art. 18 LR 20/2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verde pubblico: mq 7.512 6.578 - Parcheggi pubblici: mq 2.378 1.644 <ul style="list-style-type: none"> - Nel caso in cui l'Amministrazione comunale abbia la volontà, a seguito di nuovo accordi, di utilizzare anche i 2.000 mq di SU terziaria-direzionale "congelati", o una quota parte di essi, si considera la possibilità ammissibile ai sensi di quanto il PSC ha determinato all'Art. 34, commi 9 e 10. Nel qual caso nel PUA che si andrà ad elaborare, per tutto l'Ambito o per la sola quota pubblica, si dovranno adeguare le dotazioni urbanistiche (verde e parcheggi pubblici) alla effettiva capacità edificatoria da realizzare.
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - <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"> - Per quanto riguarda l'Ambito 9 sarà necessario prevedere un sistema di laminazione a compensazione di circa 7,2 ha di trasformazione territoriale, per cui si prescrive che dovrà essere presentata richiesta di parere idraulico al Consorzio allegando anche la documentazione relativa alla scelta di compensazione idraulica effettuata. - <u>per quanto riguarda le reti:</u> <ul style="list-style-type: none"> - <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

	<p>Stagni, via San Benedetto (comune di San Giorgio di Piano), via Massumatico, via S. Alberto e via Galliera Nord</p> <p>Da verificare con Hera in sede di esame del POC</p> <p>- <u>Servizio fognature e depurazione</u></p> <p>L'Ambito potrà scaricare i propri reflui nella rete esistente</p> <p>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</p> <p>Da verificare con Hera in sede di esame del POC</p> <p>- <u>Servizio gas</u></p> <p>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;</p> <p>Tale intervento comporta una ricognizione a tappeto per accertare l'adeguatezza od eventualmente adeguare i gruppi di riduzione installati sulla rete di IV specie;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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).</p> <p>Da verificare con Hera in sede di esame del POC</p> <p>- 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</p>
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<p>- 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</p> <p>- dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti</p> <p>- 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;</p> <p>- in sede di PUA dovrà essere sviluppata una mirata rete di percorsi</p>

	<p>ciclabili e pedonali in sede propria, relazionata con la rete ciclopedonale comunale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - in sede di PUA si dovrà edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale con particolare riferimento alla viabilità di via Genova, non ammettendo comunque in linea generale, nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°, ubicati a distanza adeguata dalle strade, e con la previsione di eventuali opere di mitigazione; dovrà comunque essere redatta una valutazione del clima acustico; - in sede di PUA si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, con particolare riferimento alla viabilità di via Genova 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;
<p>Altre limitazioni e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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 - 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
<p>Prescrizioni Geologico/Sismiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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.