

AREA AD USO RESIDENZIALE AMBITO n. 1.2

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

■ PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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:

E19

OGGETTO:

VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE

ELENCO ARGOMENTI

- PREMESSA
- 1. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE
 - 1.1 DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI PUA
 - 1.2 DATI SIGNIFICATIVI DELL'AMBITO
 - 1.3 PIANIFICAZIONE GENERALE TERRITORIALE E URBANISTICA
 - 1.4 PREVISIONI PSC VIGENTE
 - 1.5 DESCRIZIONE DEI VINCOLI
- 2. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'
- 3. CAPACITA' INSEDIATIVA POTENZIALE DEL PSC
- 4. CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI
- 5. SISTEMI DI MOBILITA' – NUOVA VIABILITA' INTERNA
- 6. ELETTROMAGNETISMO
- 7. LIMITAZIONI GEOTECNICHE E SISMICHE
- 8. INQUINAMENTO ACUSTICO
- 9. CONCLUSIONI

PREMESSA

Il presente rapporto ambientale riguarda il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) quale stralcio funzionale del più ampio Ambito 1 definito AMBITO 1/2 Capoluogo per nuovi insediamenti residenziale inserito nel PSC e sito nel Capoluogo a Ovest del centro urbano in fregio a via Stagno.

La redazione della VALSAT / Rapporto Ambientale ha come obiettivo la valutazione se il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in oggetto determini impatti significativi sull'ambiente e specificare quali accorgimenti adottare per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'insediamento, tenendo in evidenza la dimensione dell'intervento in parola pari a Ha 2.00 circa.

1. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO – PROGETTUALE

1.1 Descrizione dell'area oggetto di P.U.A.

1.1.1. Contenuti del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

L'area oggetto di Piano è ubicata nel lato Ovest del Capoluogo ed è individuata quale parziale insediamento residenziale del più ampio Ambito 1.

L'area, nel vigente PSC è individuata quale AMBITO 1/2 Capoluogo.

L'assetto urbanistico del P.U.A. è caratterizzato da una viabilità interna da cui si accede all'area in parola attraverso la via Stagno che sfocia sulla via Massumatico.

L'area in oggetto tiene conto degli standard e delle prescrizioni riportate negli strumenti urbanistici vigenti – RUE – PSC e delle normative regionali in materia.

L'area in oggetto è uno stralcio di mq 20.000 circa dell'Ambito 1 la cui superficie è di circa mq 260.000 pertanto la progettazione degli impianti è resa del tutto autonoma e non tiene conto della rimanente area edificabile.

All'uopo, come è riportato nel master plan dell'intero comparto, si prevede sul lato Ovest, la cessione di un'area della larghezza di m 10,00, ora individuata come area verde che potrà successivamente essere destinata a strada a servizio dell'intero comparto quando verrà completato.

1.2 DATI SIGNIFICATIVI DELL'AMBITO

Sup. Territoriale	mq	20.380,00
Numero abitanti teorici previsti	n°	92
Su Superficie Utile	mq	2.485,00
Standard di verde	mq	2.208,00
Standard di parcheggi	mq	552,00
Alloggi previsti $\text{mq } 2.485 / 85 =$	n°	29

Standard in progetto Ambito 1/2

Verde	mq	2.876,00
Parcheggi	mq	600,00

Cessione area per futura

strada di Comparto	mq	1.365,00
--------------------	----	----------

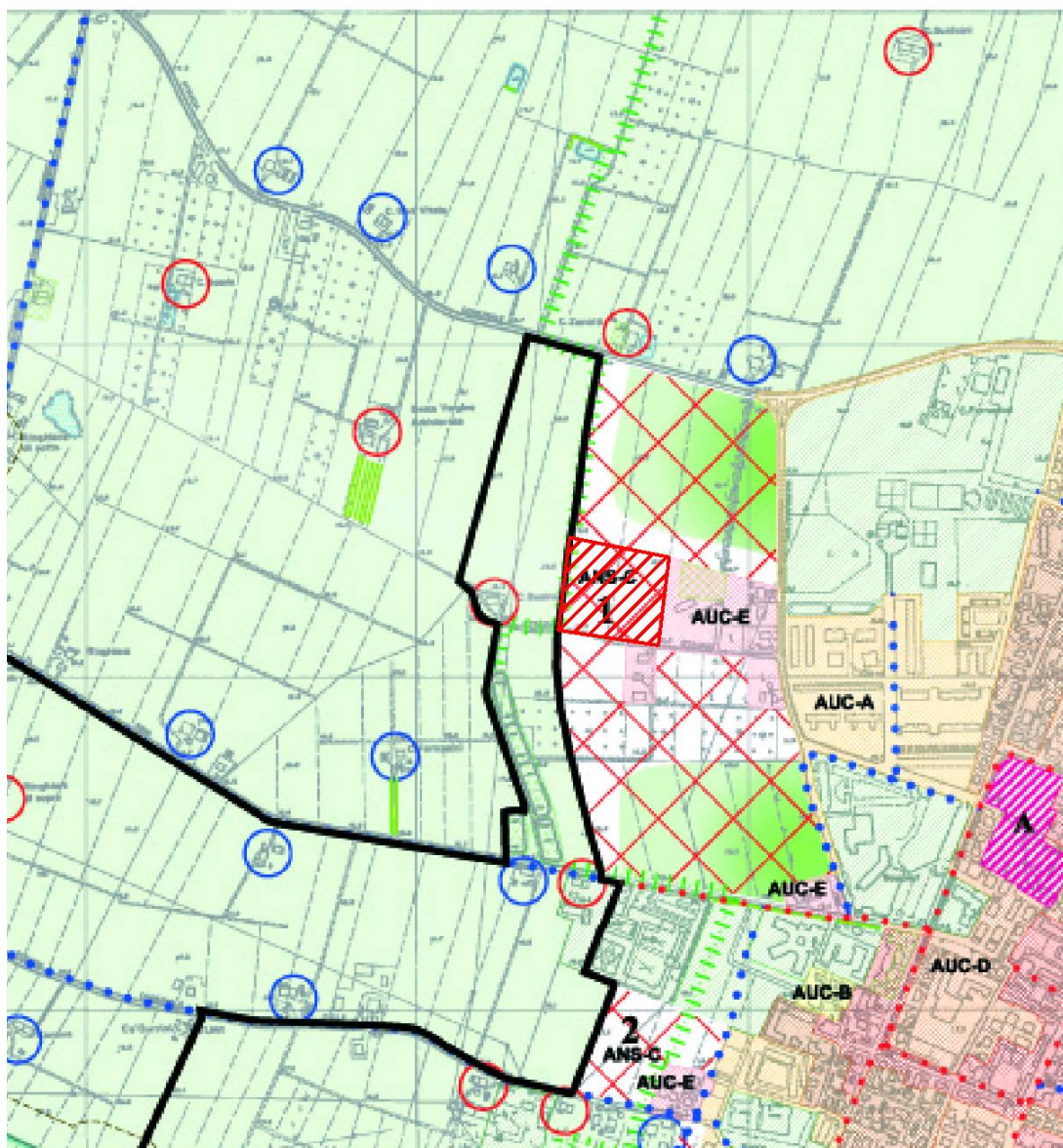
Le superfici sopra indicate potranno subire piccole variazioni in funzione del frazionamento catastale.

Da quanto sopra si evince che tutti i parametri degli standard di progetto sono superiori dei parametri di previsione VALSAT e PSC.

1.3 LA PIANIFICAZIONE GENERALE TERRITORIALE E URBANISTICA

PSC vigente – Tav. 1 – Assetto Territoriale scala 1:10.000

Stralcio cartografico



Area oggetto di PUA

1.4 PREVISIONI PSC VIGENTE

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

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 al 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
- Maccareto:
 - 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 PTCP, 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^a
 - 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

1.5 DESCRIZIONE DEI VINCOLI

Da quanto riportato nella Tavola 1 Assetto del Territorio e da quanto riportato all'art. 24.2 del PSC condizioni di sostenibilità si ha per l'Ambito in oggetto, destinato alla sola residenza, quanto sotto riportato:

Localizzazioni e funzioni

- Il Sub Ambito costituisce una porzione dell'Ambito 1, (di superficie superiore a 21 ettari), posto nel settore nord – ovest del Capoluogo
- In attesa di tale attuazione, da realizzare in tempi lunghi, si propone di dare una prima modesta risposta ad una delle proprietà interessate dalla previsione
- Infatti si va ad individuare un Sub ambito 1.2 localizzato in prossimità di insediamenti residenziali esistenti classificati dagli strumenti urbanistici (PSC e RUE) come AUC-E
- Per il Sub Ambito 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 3 piani.

2. Condizioni di sostenibilità

- In sede di PUA sono state progettate le opere di compensazione per garantire l'invarianza idraulica

- Interventi e compensazioni idrauliche

Nel rispetto dei principi generali espressi in sede di PSC, il Consorzio della Bonifica Renana prescrive:

L'individuazione di un sistema di laminazione che preveda almeno il recupero di 900 mc, calcolato al netto delle aree a verde pubblico.

- Per quanto riguarda le reti:

- Servizio acquedotto

- Da verificare con HERA in sede di esame del PUA

- Servizio fognature e depurazione

- Da verificare con HERA in sede di esame del PUA

- Servizio gas

- Da verificare con HERA in sede di esame del PUA

Le proprietà lottizzanti si riservano di realizzare a propria cura e spese l'impianto di distribuzione del gas metano in funzione dei costi e delle pretese dell'Ente gestore per la fornitura. Sarà comunque stesa la rete di distribuzione a carico dei lottizzanti.

- 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.

Va inoltre precisato che sia le acque bianche che le acque nere saranno convogliate a mezzo di impianto di sollevamento alle fognature miste esistenti su Via Massumatico.

L'impianto di sollevamento è posto nell'Ambito 1/1 e sarà ceduto per la gestione all'Ente Gestore le fognature comunali.

3. Capacità insediativa potenziale del PSC

Capacità massima insediativa per il Sub Ambito 1.2 mq 2.485 di Su

Dotazioni come da Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000

Di progetto:

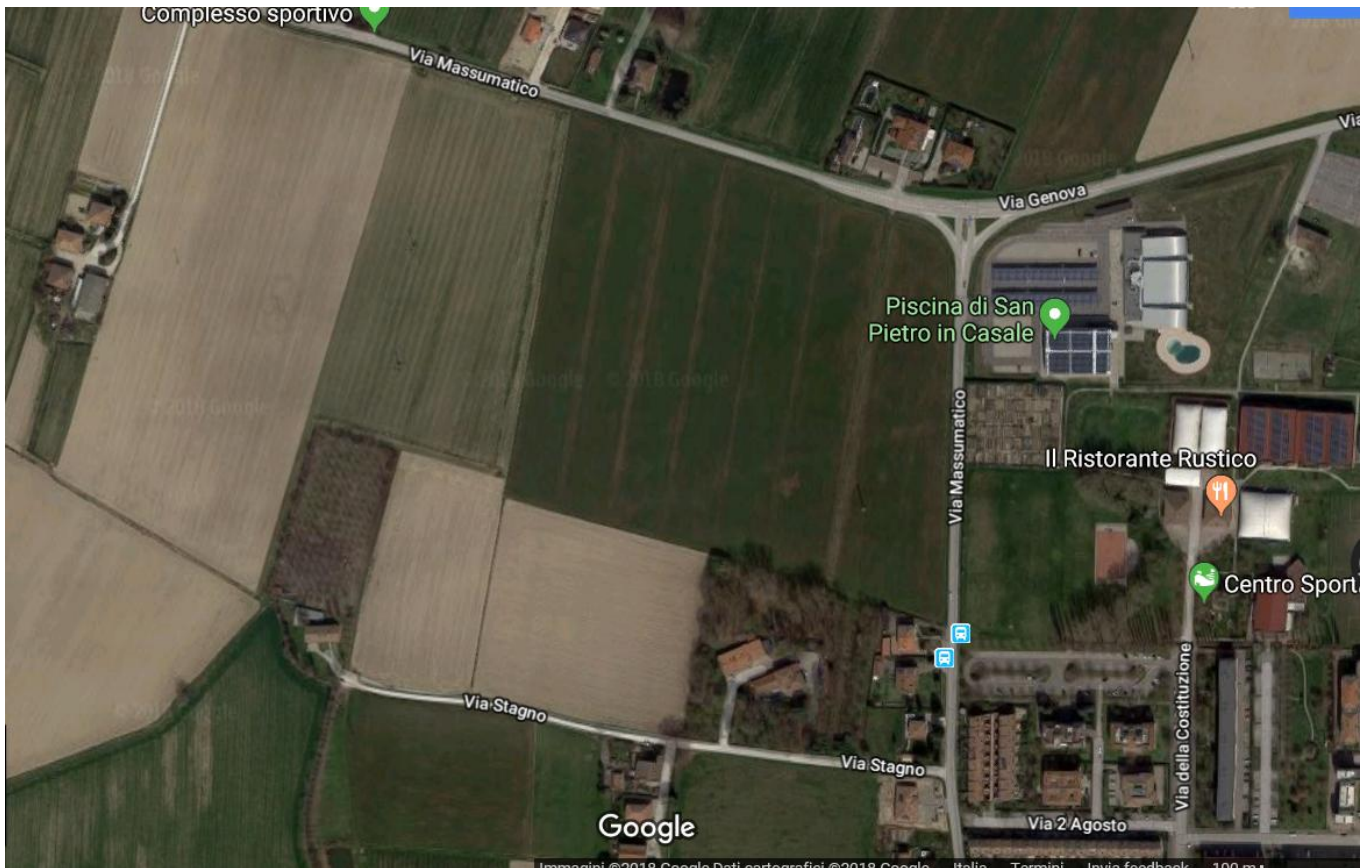
- N° abitanti teorici n° 92
- Verde pubblico: mq 2.876
- Parcheggi pubblici: mq 600

4. Condizionamenti ambientali

- Sono previste due reti di raccolta acque, l'una per acque bianche, l'altra per acque nere.
- L'Ente Gestore dovrà verificare la funzionalità dell'impianto di depurazione in funzione dei nuovi abitanti teorici pari a n° 92.
- Nella progettazione degli edifici si terrà conto del massimo risparmio energetico e del recupero delle acque di laminazione.
- All'uopo sono stati previsti due tipi di laminazione, una che prevede la raccolta delle acque nell'ambito della lottizzazione, un'altra che prevede una laminazione interna ai singoli lotti pari a 0,030 mc per mq di superficie del lotto. Tale soluzione consente ai privati di utilizzare eventualmente le acque laminate per uso irriguo e di servizio.

5. SISTEMI DI MOBILITA' – NUOVA VIABILITA' INTERNA

La nuova viabilità interna sarà asservita dalla strada Via Stagno da ampliare e rifinire a carico dei due Comparti di nuova edificazione 1.1 e 1.2 collegata alla viabilità ordinaria di Via Massumatico.



6. ELETTROMAGNETISMO

Nell'area in parola non esistono condutture aeree di sorta, tutte le linee esistenti in Bassa saranno opportunamente interrate.

E così da escludere ogni criticità elettromagnetica.

7. LIMITAZIONI GEOTECNICHE E SISMICHE

In funzione delle indagini eseguite nulla osta alla realizzazione di fabbricati a tre piani fuori terra, all'uopo si fa riferimento all'indagine di "Relazione di modellazione geologica e di modellazione sismica locale" che qui si riporta negli elaborati di progetto, Tav. E 20, del Piano redatta e sottoscritta da Tecnico specializzato.

8. INQUINAMENTO ACUSTICO

Per quanto riguarda il capitolo sopra citato, si fa espresso riferimento alle indagini acustiche redatte per la zona ed espressamente riportate alla Tav. E 21 del Piano redatta e sottoscritta da Tecnico specializzato.

9. CONCLUSIONI

Sulla scorta dei dati e dalle scelte logistiche effettuate nella redazione del Piano in parola, si evince che sono state abbondantemente rispettate le prescrizioni ambientali e di ambito riportate negli strumenti urbanistici vigenti quali VALSAT, PSC, ambiti per nuovi insediamenti di aree libere, nello specifico per l'AMBITO 1/2.

Il Tecnico

Settembre 2018