

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE Provincia di Bologna		
NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A SAN PIETRO IN CASALE VIA SAN BENEDETTO SNC		
IL PROGETTISTA E DDLL:		
<p>Altri Spazi Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto</p> <p>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</p>		
ALLEGATO 9 <i>Norme Tecniche di Attuazione</i>		ELABORATI TAV.03-var-PSC Ambito ASN-C n.3 TAV.3-Planimetria dello stato di fatto TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture TAV.4.2.1-Planimetria di progetto TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio TAV.4.2.3 -Planimetria di progetto - segnaletica
Data: 13/06/2018		File: C:\User\antonio stellato\Desktop\Documenti Antonio\areale 3\2018\ PUA AREALE 3 COMPARTO C (dava-dimmo)_M U.1\Nuovo PUA
LE PROPRIETA': <i>Immobiliare Rigone Due srl</i> via IV Novembre, 29 44042 Cento (FE) <i>Mira Immobiliare srl</i> via della Pace, 8 40015 Galliera (BO)		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-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT ALL.13-Relazione illustrativa ALL.14-Schema di convenzione ALL.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5,6,7,8)
IL COMUNE: <i>Claudio Pezzoli</i> (in persona del Sindaco in carica) via G. Matteotti, 154 40018 San Pietro in Casale (BO)		

E' vietato l'utilizzo del presente elaborato senza l'espressa autorizzazione all'utilizzo da parte del Committente e/o Studio Altri Spazi

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C AREALE 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

INDICE

ARTICOLO	PAGINA
ART.1 – Oggetto del PUA	3
ART.2 – Elaborati costitutivi del PUA	3
ART.3 – Legislazione di riferimento	4
ART.4 – Attuazione del PUA	4
ART.5 – Varianti al PUA	5
ART.6 – Determinazione della Superficie Territoriale (ST)	5
ART.7 – Superficie utile (SU), accessoria (SA), numero di alloggi	5
ART.8 – Funzioni e usi ammessi	7
ART.9 – Parametri urbanistici ed edilizi	7
Art.10 - Individuazione dei lotti e superficie fondiaria	8
Art.11 - Tipologie edilizie e numero alloggi	8
Art.12 - Sedime dei fabbricati, superficie occupata, superficie coperta	9
Art.13 - Finiture degli edifici	9
Art.14 - Coperture degli edifici	9
Art.15 - Strade, marciapiedi percorsi ciclo-pedonali, attraversamenti, segnaletica	9
Art.16 - Pavimentazioni esterne	10
Art.17 - Corpi illuminanti	10
Art.18 - Impianto di videosorveglianza	10
Art.19 - Arredi pubblici e arredi aree private	11
Art. 20 - Passi carrai	11
Art. 21 – Recinzioni	12
Art. 22 - Distanze e distacchi	12
Art. 23 – Opere di Urbanizzazione	12
Art. 24 - Prescrizioni per la protezione acustica	12
Art. 25 – Eliminazione barriere architettoniche	14
Art. 26 - Prescrizioni derivanti dai pareri degli Uffici/Enti	14

ART.1 – Oggetto del PUA

Il presente PUA d’iniziativa privata, disciplina l’assetto e l’utilizzo dell’area situata in via San Benedetto ricompresa dal vigente PSC in *ambiti per nuovi insediamenti su area libera* (ANS-C) di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio, così come previsto dall’ art.24.2 delle NTA.

ART.2 – Elaborati costitutivi del PUA

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

TAV.3-Planimetria dello stato di fatto

TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture

TAV.4.2.1-Planimetria di progetto

TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio

TAV.4.2.3-Planimetria di progetto, segnaletica

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 - Immobiliare Rigone Due srl (deposito prot. 4311 del 19/03/2014)

ALL.10.1-Relazione geologica, geotecnica, sismica - Mira Immobiliare srl

ALL.11-Valutazione del clima acustico (deposito prot. 4311 del 19/03/2014)

All.12-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT

ALL.13-Relazione Illustrativa

ALL.14-Schema di convenzione

All.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5,6,7,8)

PROGETTO ILLUMINOTECNICO

Immobiliare Rigone due srl

- Elaborato IE-01-Planimetria

- Elaborato IE-02-Schema quadri elettrici

- Elaborato IE-03-Relazione tecnica

- Elaborato IE-04-Computo metrico

Mira Immobiliare srl srl

- Elaborato E-01.1-Planimetria
- Elaborato E-02.1-Relazione tecnica strada
- Elaborato E-02.2-Relazione tecnica parcheggio
- Elaborato E-03.1-Computo metrico

COPIA PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI (che l'attuatore può richiedere)

CONSORZIO DI BONIFICA RENANA:

- Istanza
- Relazione idraulica
- TAV.5 - Rete fognaria acque bianche e nere
- TAV.5.1-Rete fognaria - dettagli tecnologici
- *HERA: acqua, gas e allacciamento fognature (inviato tramite PEC il 13/06/2018):*
- Richiesta parere opere urbanizzazione
- Allegato 1
- Relazione rete fognature
- Relazione tecnica descrittiva (estratto dall'Allegato 13)
- TAV.3 - Planimetria dello stato di fatto
- TAV.5 - Rete fognaria acque bianche e nere
- TAV.5.1-Rete fognaria - dettagli tecnologici
- TAV.8 - Rete acqua-gas
-

VIGILI DEL FUOCO:

Istanza

ART.3 – Legislazione di riferimento

Per le aree interessate dal presente PUA valgono in generale tutte le norme di PSC, le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio comunale, nonché la legislazione regionale e statale vigente in materia, con le integrazioni riportate negli articoli che seguono.

ART.4 – Attuazione del PUA

Il P.U.A. sarà realizzato in quattro stralci funzionali.

Per ogni stralcio funzionale saranno quantificati, in Convenzione Urbanistica, le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie.

L'attuazione parziale sarà coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

L'attuazione del PUA avverrà per singoli interventi edilizi, previo approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, come definito in convenzione.

Tutte le costruzioni e le opere previste dal Piano sono soggette a preventivo titolo abilitativo edilizio ossia il permesso di costruire. All'ottenimento del permesso di costruire sono soggette altresì anche le opere di urbanizzazione.

per quanto riguarda il rilascio delle agibilità relative agli interventi sui singoli lotti non potranno essere rilasciate se tutte le opere di urbanizzazione primarie e le opere di convenzione, previste negli stralci funzionali, non saranno completate e collaudate.

Le opere di manutenzione ordinaria, quali sfalci e pulizia dei lotti, da effettuarsi sui lotti urbanizzati saranno a cura del soggetto privato.

ART.5 – Varianti al PUA

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico del presente Piano, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte del competente organo comunale nei modi e nelle forme di legge.

Le varianti planivolumetriche non sostanziali e le varianti di assestamento interno, purché non incidano sul dimensionamento globale del piano, non comportino modifiche al perimetro, agli indici di edificabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, nonché le modifiche geometriche dell'infrastruttura idraulica, possono essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

ART.6 – Determinazione della Superficie Territoriale (ST)

La superficie territoriale rilevata del comparto misura 84.516 mq.

Detta area è di Proprietà dell'Immobiliare Rigone Due srl e di Mira Immobiliare srl.

Da un punto di vista catastale le proprietà sono così individuate:

Foglio 66 Mappali 46-47-48-261-264-283-287-288-289 – Immobiliare Rigone Due srl

Foglio 67 Mappali 412 e 416 – Mira Immobiliare srl

L'area è classificata dal vigente PSC quale *ambito per nuovi insediamenti su area libera* (ANS-C) di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio, così come previsto dall' art.24.2 delle NTA.

ART.7 – Superficie utile (SU), accessoria (SA), numero di alloggi

la SU massima realizzabile è pari a mq 6.473 per un massimo consentito di 80 alloggi.

La ripartizione è indicata nella tabella che segue:

Proprietà: Immobiliare Rigone Due srl

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE ACCESSORIA (mq)	N.RO DI ALLOGGI	TIPOLOGIA
1	1.385,00	165,00	115,50	2	Mono/bifam.

2	1.385,00	165,00	115,50	2	Mono/bifam.
3	1.062,00	150,00	105,00	2	Mono/bifam.
4	1.062,00	150,00	105,00	2	Mono/bifam.
5	1.608,00	210,00	147,00	3	Mono/bifam./ trifam.
6	1.589,00	185,00	129,50	2	Mono/bifam.
7	1.223,00	163,00	114,10	2	Mono/bifam.
8	1.585,00	185,00	129,50	2	Mono/bifam.
9	1.585,00	185,00	129,50	2	Mono/bifam.
10	1.557,00	185,00	129,50	2	Mono/bifam.
11	1.536,00	185,00	129,50	2	Mono/bifam.
12	1.555,00	185,00	129,50	2	Mono/bifam.
13	1.555,00	185,00	129,50	2	Mono/bifam.
14	1.063,00	150,00	105,00	2	Mono/bifam.
15	1.063,00	150,00	105,00	2	Mono/bifam.
16	1.363,00	165,00	115,50	2	Mono/bifam.
17	1.363,00	165,00	115,50	2	Mono/bifam.
18	1.723,00	230,00	161,00	3	Mono/bifam./ trifam.
19	1.721,00	230,00	161,00	3	Mono/bifam./ trifam.
20	1.721,00	230,00	161,00	3	Mono/bifam./ trifam.
21	1.713,00	230,00	161,00	3	Mono/bifam./ trifam.
22	1.659,00	210,00	147,00	3	Mono/bifam./ trifam.
23	1.659,00	210,00	147,00	3	Mono/bifam./ trifam.
24	1.647,00	210,00	147,00	3	Mono/bifam./ trifam.
25	1.648,00	210,00	147,00	3	Mono/bifam./ trifam.
TOTALE	37.030,00	4.688,00	3.281,60	59 ALLOGGI PREVISTI	

Proprietà: Mira Immobiliare srl

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE ACCESSORIA (mq)	N.RO DI ALLOGGI	TIPOLOGIA
26	667,00	255,00	178,50	3	Trifamiliari

27	672,00	255,00	178,50	3	Trifamiliari
28	674,00	255,00	178,50	3	Trifamiliari
29	667,00	255,00	178,50	3	Trifamiliari
30	654,00	255,00	178,50	3	Trifamiliari
31	653,00	255,00	178,50	3	Trifamiliari
32	651,00	255,00	178,50	3	Trifamiliari
TOTALE	4.638,00	1.785,00	1.249,50	21	ALLOGGI PREVISTI

La potenzialità edificatoria relativa ai vari lotti potrà essere modificata, nel rispetto comunque del parametro max di SU e delle proprietà. Dette modifiche dovranno essere accompagnate, al momento della presentazione dei singoli progetti, da una specifica tabella di ridefinizione dei valori complessivi di SU.

Il parametro di SU è definito dall'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002)" approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna con delibera n. 5266 del 4.2.2010.

Come previsto dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio in tutti gli interventi di nuova costruzione la SA non può essere superiore al 70% della SU prevista nel progetto di intervento: di questa quota massima, almeno il 40% deve essere destinata a cantine e autorimesse con una superficie minima comunque non inferiore a 20 mq.

Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici edificatori.

ART.8 – Funzioni e usi ammessi

Le funzioni ammesse sono, conformemente a quanto previsto dalle norme di attuazione del vigente PSC (art. 24.2 delle NTA):

- Residenziali
- Terziarie direzionali
- Commerciali

Le specifiche caratteristiche degli usi legati alle funzioni ammesse sono definite all'art. 2.7 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio.

Per il PUA in presentazione la funzione prevista sarà ABITATIVA.

Ne discende che, gli usi ammessi saranno UA1 (residenza) e UA2 (residenza collettiva).

ART.9 – Parametri urbanistici ed edilizi

L'intervento proposto concorre alla realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali minime previste dall'art. 24.2 del PSC, indispensabili per garantire la sostenibilità degli interventi edificatori, ed in particolare per la funzione residenziale:

30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 27 mq di SU per abitante teorico.

Ne discende che:

- parcheggi di urbanizzazione (P1) non inferiori a 6 mq/abitante
- verde pubblico attrezzato (U) non inferiori 24 mq/abitante.

PROGETTO:

Superficie territoriale (ST) = 84.516 mq

Superficie Utile (SU) = 6.473 mq

Abitanti teorici (A.T.) = $6.473/27 = 239,75$

Dotazioni richieste:

P1 = $239,75 \times 6 = 1.438,50$ mq

U = $239,75 \times 24 = 5.754$ mq

Dotazioni previste:

P1 = 1.439 mq

U = 7.890 mq

Le opere relative a:

- Fascia boscata di 10.646 mq

- Pista ciclo-pedonale di 1.460 mq

saranno realizzate nel rispetto dell' Accordo di Pianificazione con privati - atto integrativo, art.18 L.R. n.20 del 2000, siglato in data 12.06.2018 repertorio 4.

Parametri edilizi di progetto:

- Altezza massima non superiore a 7,00 m (massimo n.ro 2 piani fuori terra)
- Superficie permeabile (Sp) non inferiore al 50% della porzione di lotto scoperta.
- Rapporto di copertura (Q) = al 40% del lotto
- Parcheggi di pertinenza (pp) = 2 posti-auto per ogni unità immobiliare (con un minimo di 1 mq/10 mc), di cui almeno uno in autorimessa chiusa della superficie minima di 12,50 mq (con una lunghezza minima di ml. 5 ed una larghezza minima di ml. 2,50).

Aree per viabilità = 9.936 mq

Aree per camminamenti pedonali = 6.103 mq

Area per isola ecologica = 22,00 mq

Art.10 - Individuazione dei lotti e superficie fondiaria

Le perimetrazioni dei lotti così come rappresentate nelle planimetrie di progetto del presente strumento attuativo e le relative superfici fondiarie sono da ritenersi vincolanti.

Eventuali modifiche saranno oggetto di specifica variante di assestamento interno, di cui all'art 5, purché non incidano sul dimensionamento globale del piano, non comportino modifiche al perimetro, agli indici di edificabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

Art.11 - Tipologie edilizie e numero alloggi

Le tipologie edilizie previste sono:

- Monofamiliari
- Bifamiliari
- Trifamiliari
- Quadrifamiliari
- Appartamenti

Ogni lotto sarà divisibile in 2 sub lotti. Sarà possibile l'accorpamento di più lotti.

Divisioni o accorpamenti saranno eseguiti nel rispetto del numero massimo complessivo di unità immobiliari previste pari a 80.

N.RO COMPLESSIVO DI ALLOGGI = 80.

Eventuali modifiche alle tipologie edilizie potranno essere oggetto di specifica variante di assestamento interno, di cui all'art 5, purché non incidano sul dimensionamento globale del piano, non comportino modifiche al perimetro, agli indici di edificabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico

Art.12 - Sedime dei fabbricati, superficie occupata, superficie coperta

Il sedime dei fabbricati rappresentati negli schemi planimetrici costitutivi del presente strumento urbanistico attuativo, nonché la misura delle relative superfici occupata e coperta hanno valore vincolante nel caso in cui l'intervento di nuova costruzione sia realizzato mediante SCIA.

Poiché gli interventi di nuova costruzione, non prevedono un "Progetto Guida", saranno attuati mediante Permesso di Costruire.

Art.13 –Finiture degli edifici

Gli elementi di finitura da impiegare nelle singole costruzioni saranno: intonaco tradizionale intonacato colorato ,cappotto con rasatura ad intonaco colorato, mattoni a vista o nuovi rivestimenti con materiali naturali.

Infissi in legno o alluminio o PVC, gli scuri esterni in legno o alluminio o PVC.

Lattoneria in rame o lamiera zincata o alluminio.

Art.14 - Coperture degli edifici

La copertura dei fabbricati potrà essere del tipo piana, a volta o a falde, con pendenza compresa tra il 25% ed il 40%; in quest'ultimo caso il manto di copertura dovrà essere realizzato in laterizio, in rame o in lamine similari.

Art.15 - Strade, marciapiedi percorsi ciclo-pedonali, attraversamenti, segnaletica

Le aree riservate alla viabilità individuate nello schema funzionale rappresentato negli elaborati planimetrici di progetto del presente piano assicurano la continuità della rete esistente e garantiscono la massima funzionalità negli spostamenti.

Le strade si dividono in due tipologie:

- Strada pubblica di accesso alla lottizzazione
- Corselli privati di penetrazione ai lotti

I percorsi pedonali rappresentano il sistema connettivo di tutte le aree pubbliche. Saranno realizzati in modo da garantire un'adeguata mobilità anche alle utenze "deboli" (anziani e bambini) ed evitare la sovrapposizione con percorsi con i mezzi a motore. Sarà evitata la creazione di barriere architettoniche.

I punti di intersezione tra i percorsi pedonali con la sede carrabile saranno esaltati visivamente nei punti di intersezione dei percorsi.

Relativamente alla segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, la stessa sarà realizzata conformemente a quanto prescritto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento d'Attuazione.

Considerato il limitato traffico, sarà possibile realizzare i passi carrai e pedonali a raso in confine del lotto.

Art.16 - Pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni esterne delle aree pedonali saranno realizzate in masselli autobloccanti in cls, posati a malta, di colore grigio.

I parcheggi saranno realizzati su superficie impermeabile, con utilizzo di asfalto.

Art.17 - Corpi illuminanti

L'impianto di pubblica illuminazione e le relative dovranno risultare conformi a quanto previsto dalla LR 19/03, nonché dalle norme tecniche settoriali, norme CEI, UNI ecc.; inoltre occorrerà verificare la compatibilità tra caratteristiche degli apparecchi di illuminazione, tipologia di fruizione delle aree, presenza di alberature, diversificazione di prestazioni ed effetti previsti, ecc.

In particolare sulla sede stradale debbono essere rispettati i parametri di illuminamento riportati nella norma UNI 10439, 2ª edizione del luglio 2001, in relazione alla classificazione attribuita alla strada; in particolare, ai fini della norma citata, nel caso in oggetto si tratta di strade classificabili come "urbane"; i corselli di manovra dei parcheggi debbono invece avere un coefficiente di 0,75 candele/mq;

Il progetto esecutivo della pubblica illuminazione dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni generali in termini di requisiti minimi: predisposizione telecontrollo punto-punto per le sorgenti luminose e quadri di comando dotati di riduttore di potenza; le sorgenti luminose dovranno essere di primaria casa costruttrice da concordare con l'ufficio tecnico, con emissione cut-off nel rispetto della L.R. 19/03;

Il progetto esecutivo della pubblica illuminazione dovrà essere supportato da calcoli illuminotecnici senza i quali non è possibile attestare il corretto numero e posizionamento

dei centri luce previsti per il rispetto dei limiti normativi dettati dalla UN110439, seconda edizione del luglio 2001.

Il progetto esecutivo della pubblica illuminazione dovrà comprendere gli schemi dei quadri di comando e protezione, la relazione di calcolo per le linee di distribuzione secondo GEI 64-7 e le specifiche di realizzazione dei cavidotti, dei pozzetti e dei plinti di fondazione. E' prevista la netta separazione tra impianti di illuminazione di aree pubbliche ed impianti di illuminazione di aree private.

Art.18 - Impianto di sicurezza

Il sistema di sicurezza previsto per la nuova area residenziale prevede la realizzazione di:

- Cavidotto interrato per distribuzione degli impianti di sicurezza dedicati alle aree residenziali ("Video Sorveglianza").
- Plinti di fondazione e pali di sostegno aventi altezza pari a 8 metri per le lampade dell'illuminazione stradale. Ai pali saranno istallate, a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, telecamere di controllo dei varchi e le Speed Dome per la copertura dell'area (istallazione con collare da palo). I pali, aventi una distanza massima tra loro di 30 m, saranno dotati di chiusino per accesso alla dorsale FO nella quale sarà collegato ogni singolo punto video.

Art.19 - Arredi pubblici e arredi aree private

Gi arredi pubblici saranno costituiti dagli elementi che usualmente ritroviamo in città: tavoli e panchine, giochi per bambini (scivoli, altalene, giochi a molla, bilici a due posti, cassette in legno), fontane, pattumiere, panchine in acciaio, paletti dissuasori.

Sarà realizzato uno spazio per bambini disabili in cui sarà presente una giostra ad essi dedicata collocata su idonea pavimentazione.

Particolare attenzione sarà rivolta alla realizzazione di isole o stazioni ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Saranno collocate in idonee piazzole impermeabili, sul fronte strada e potranno essere parzialmente schermate con elementi di supporto per piante rampicanti in modo da renderle invisibili all'interno dei comparti, oltre a garantire la possibilità per i pedoni di accedervi in sicurezza dal retro anziché dal fronte strada, attraverso un percorso pedonale pavimentato.

L'allestimento delle aree di pertinenza private dovrà essere valutato in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio.

Nelle aree private è ammessa l'installazione di piccole strutture in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino e animali domestici, aventi dimensioni massime di 8 mq. di superficie, altezza massima non superiore a 2,20 m. nel numero massimo di 1 per area di pertinenza.

Art.20 - Passi carrai

La posizione ed il numero dei passi carrai indicati nelle tavole allegate sono da ritenere indicativi; posizione e numero potranno infatti essere variati in sede esecutiva a seconda delle reali esigenze distributive e di accesso dei singoli lotti.

Oltre ai passi carrai per ogni fabbricato è obbligatorio almeno un accesso pedonale.

Art.21 – Recinzioni

Le recinzioni, in esecuzione dell'art. 10.7 del RUE, dovranno avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed alla tipologia prevalente del fronte strada.

Recinzione esterna con muro altezza massima cm 50 con struttura in ferro o similare per un'altezza massima totale 1.20 m, il muretto potrà avere le caratteristiche dei materiali scelti per la costruzione dei fabbricati abitativi.

Art. 22 - Distanze e distacchi

Le distanze dai confini di proprietà D1, dai confini urbanistici D2, dagli edifici D3 e dalle strade D4 sono disciplinate dall'art. 35 del vigente RUE

Nel presente PUA le distanze dai confini di proprietà D1 si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto. All'interno del comparto le distanze fra i confini di proprietà dei singoli lotti sono definite dall'elaborato TAV.4.2 del PUA, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice Civile.

Le distanze dai confini urbanistici si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

Dalle strade interne al comparto il distacco minimo sarà di 5,00 m. Lo stesso distacco varrà anche per la distanza dei fabbricati dagli altri lotti.

Art.23 – Opere di Urbanizzazione

RETE GAS

1) Il punto di consegna della rete del gas metano sarà lungo via G. Fanin.

La rete di distribuzione in progetto, riguardante i tubi da impiegarsi nella costruzione della rete gas metano, sarà in acciaio conforme al DM 24.11.84 per condotte dotate di rivestimento esterno in polietilene estruso a calza triplo strato, a norma UNI 8488 e UNI 9099. Ulteriori specifiche saranno fornite dall'Ente Gestore (HERA spa).

RETE ACQUA

2) Il punto di consegna della rete idrica è individuato lungo via G. Fanin. Le tubazioni che si dipartiranno da tale punto dovranno avere un diametro minimo di 125 mm ed essere in Caviflex.

Per ciò che riguarda la rete idrica si specifica che:

1. La rete di distribuzione è ad uso civile e non per impianti antincendio.
2. La fornitura è fatta alle normali condizioni di esercizio della rete in essere.
3. Tali condizioni possono variare in funzione di: periodo dell'anno, lavori di manutenzione in svolgimento sulla rete, orario diurno e notturno, livello dell'acqua nei serbatoi.

Non possono essere garantite condizioni di portata e pressione minime in ogni punto dell'impianto e di tale circostanza è indispensabile tenerne conto nella progettazione degli impianti antincendio.

RETE FOGNARIA ACQUE CHIARE E NERE

I punti di recapito segnalati dall'Ente Gestore (HERA spa) sono due pozzetti, rispettivamente un pozzetto per le acque bianche ed uno per le acque nere delle dimensioni di cm 90x90 cad., situati lungo via G. Fanin.

La rete di distribuzione interna principale delle acque bianche prevede un diametro di 400 mm.

Per le acque nere, i pozzetti di ispezione avranno interasse massimo di 35 mt, dovranno presentare sezione idraulica di scorrimento e rivestimento delle pareti con vernici epossibituminose applicate a due strati dello spessore complessivo di 600 micron.

All'interno dei singoli lotti sarà predisposto un pozzetto di dimensioni minime 50x50 cm ove convogliare le acque in uscita dalle fosse biologiche prima che vengano immesse nei collettori principali.

RETE TELECOM E ENEL

Per quanto riguarda i servizi di cui al titolo si fa espresso riferimento ai progetti autorizzati dalle aziende titolari dell'erogazione.

VERDE PUBBLICO

Preparazione del terreno alla piantumazione, Fornitura e posa di terreno vegetale, fornitura e impianto di cespugli, fornitura e posa di alberi fusto da 20 a 25 cm di circonferenza, inerbimento con semina a spaglio. E comunque conforme a quanto prescritto dal Regolamento Comunale del verde.

Art.24 - Prescrizioni per la protezione acustica

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti contenuti nell'allegata "valutazione previsionale di impatto acustico e di clima acustico".

Art.25 – Eliminazione barriere architettoniche

La progettazione degli spazi pubblici dovrà avvenire in conformità alle disposizioni del DPR 24/07/96 n.503 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

In particolare la persona con difficoltà motoria dovrà poter utilizzare tutti gli spazi esterni, quali i percorsi, le piazzette, i parcheggi e dovrà poter accedere al verde pubblico utilizzando gli arredi presenti, da progettarsi come un sistema totalmente integrato e connesso, realizzato con materiali durevoli e di dimensioni adeguate.

I percorsi pedonali dovranno essere ad andamento semplice e regolare in relazione alle principali direttrici e prevalentemente in piano; la pendenza longitudinale non dovrà comunque superare il 5%, con eventuali ripiani orizzontali di sosta di profondità non

inferiore a m.1,50 ogni 15 m di lunghezza del percorso. Particolare cura dovrà essere riservata ai punti di intersezione con le aree carrabili (attraversamenti e passi carrai): le soluzioni adottate dovranno preferibilmente garantire la continuità del percorso pedonale e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Tali punti di intersezione saranno opportunamente segnalati ed evidenziati visivamente. La pendenza trasversale dei percorsi non dovrà superare l'1%.

I materiali adottati nelle pavimentazioni dovranno essere antisdrucchiolevoli e con eventuali giunture stilate con materiali durevoli inferiori a 5 mm.

Qualora il percorso sia adiacente a zone non pavimentate è necessario prevedere un ciglio sopraelevato di 10 cm dal calpestio differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, privo di spigoli vivi e interrotto almeno ogni 10 m da varchi che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.

Nelle vicinanze degli accessi ai fabbricati saranno localizzati i parcheggi riservati a persone disabili, con larghezza non inferiore a m.3,20, eventualmente raccordati ai percorsi pedonali con idonee rampe inclinate.

Anche gli edifici privati e le relative aree di pertinenza dovranno essere privi di ostacoli ed in grado di garantire l'accesso comodo agli spazi di relazione presenti al piano terra, oltre a soddisfare i requisiti stabiliti dalla normativa statale in materia.

Gli elementi e le strutture di arredo urbano debbono essere accessibili.

Le tabelle ed i dispositivi segnaletici, nonché le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di impianti di illuminazione pubblica e comunque di apparecchiature di qualsiasi tipo, dovranno essere installate in modo da non essere fonte di infortunio e di intralcio, anche a persone su sedia a ruote.

Art. 26 - Prescrizioni derivanti dai pareri degli Uffici/Enti

Tutte le caratteristiche relative alle opere di urbanizzazione saranno dettate dagli enti dei rispettivi servizi con opere tecniche relative agli allacci ai singoli lotti.

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE Provincia di Bologna		PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C AREALE 3	
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 12 <i>Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT</i>			ELABORATI TAV.03-var-PSC Ambito ASN-C n.3 TAV.3-Planimetria dello stato di fatto TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture TAV.4.2.1-Planimetria di progetto TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio TAV.4.2.3 -Planimetria di progetto - segnaletica 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-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT ALL.13-Relazione illustrativa ALL.14-Schema di convenzione ALL.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5.6,7,8)
Data: 13/06/2018	<small>File: C:\Users\antonio.stellato\Desktop\Documenti Antonio\areale 3\2018\ PUA AREALE 3 COMPARTO C (lava-dimma)_80 U\Tavole PUA</small>		
LE PROPRIETA': <i>Immobiliare Rigone Due srl</i> via IV Novembre, 29 44042 Cento (FE) <i>Mira Immobiliare srl</i> via della Pace, 8 40015 Galliera (BO)			
IL COMUNE: <i>Claudio Pezzoli</i> (in persona del Sindaco in carica) via G. Matteotti, 154 40018 San Pietro in Casale (BO)			

E' vietato l'utilizzo del presente elaborato senza l'espressa autorizzazione all'utilizzo da parte del Committente e/o Studio Altri Spazi

RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS/VALSAT

L'Ambito 3 è posto a margine dell'edificato del settore ovest del Capoluogo.

L'areale, che confina prevalentemente con il territorio agricolo, rappresenta il segno di chiusura dell'espansione urbana nella direzione ovest.

Durante la Conferenza di Pianificazione, è stato approvato l'indirizzo che prevede, per Areali molto grandi, la redazione di un "masterplan" esteso a tutto l'areale, pur prevedendo per il POC l'inserimento solo parzialmente di alcune aree.

Così è stato fatto, arrivando a definire un inquadramento complessivo, che nei contenuti presenta una previsione che predetermina lo sviluppo dei Sub Ambiti attuativi.

Il masterplan redatto interessa tutto l'ambito denominato 3 nelle tavole del PSC disposte dal Comune di San Pietro in Casale.

Detto comparto, situato a sud ovest del centro abitato, è delimitato a nord da via Armando Stagni, a sud dalla via San Benedetto. Ad est il confine è rappresentato prevalentemente da aree edificate a partire dalla metà degli anni 80 mentre ad ovest il confine è definito da ambiti prettamente agricoli.

Nel rispetto delle previsioni di piano, si prevede la realizzazione di una fascia boscata, a cui è accostata una pista ciclo pedonale, lungo il margine ovest, che funge sia da elemento conclusivo per l'edificato sia da elemento ecologico – naturalistico.

L'ambito è suddiviso in 4 comparti facilmente leggibili. Questi presentano caratteristiche diverse a seconda della loro collocazione.

Il comparto a nord denominato A, confina ad est con un edificio esistente di tipo intensivo. A sud del comparto vi è invece la presenza di un elettrodotto ad alta, che attraversa trasversalmente il comparto stesso e che determina una fascia di rispetto pari a 20 metri per lato.

Il comparto denominato B è attraversato a nord da un canale storico mentre, per quanto riguarda il lato est, confina con un edificio semi-intensivo realizzato a partire dalla fine degli anni 90.

Per quanto riguarda la presenza del canale storico, ne è prevista la valorizzazione mediante una fruizione tematica, in concerto con quanto predisposto per la fascia boscata.

L'ambito C è situato a sud dell'areale 3. Confina a nord e ad est con ambiti edificati mentre a sud con la strada provinciale San Benedetto, che prevede un vincolo di in edificabilità pari a 40 metri.

La fascia boscata lambisce il comparto lungo le direttrici ovest e sud.

L'ultimo ambito realizzato è quello denominato D. Questo presenta una situazione complessa poiché confina a nord con un costruito avente un indice di edificabilità basso, ad est con un'edilizia consolidata e con via Galliera Sud. A sud il confine è rappresentato dalla strada provinciale San Benedetto.

La fascia boscata, da un punto di vista compositivo, attraverserà l'intero areale creando di fatto una frontiera tra le aree di prossima edificazione e le aree rurali lungo il lato ovest e tra dette aree e la strada provinciale lungo il lato sud.

La pista ciclo pedonale, che lambirà, in larga parte, la fascia boscata lungo tutto il suo percorso fungerà da elemento di mezzo tra i lotti edificabili e le aree verdi. Alcune diramazioni del percorso ciclo pedonale consentiranno di connettere questa zona di nuova espansione con percorsi esistenti frammentati, in particolare lungo via Impastato e via Dalla Chiesa nella parte ad ovest del paese, via Pilati nella parte centrale e via Galliera sud lungo il lato est.



Planimetria generale Areale 3

La proprietà del sub ambito C, così come quella del sub comparto D, ha richiesto l'inserimento nel primo POC.

Ad ottobre 2015 è stata avanzata, da Mira Immobiliare srl, una richiesta di pianificazione territoriale in cui si chiedeva, previ accordi perequativi con l'Amministrazione Comunale, di poter entrare nel I POC includendo l'area di proprietà nel Comparto C.

Le motivazioni che hanno portato il proponente privato a formulare la richiesta di trasferimento da un comparto all'altro erano molteplici:

- Nell'areale 3 gli unici comparti interessati realmente da proposte di pianificazione territoriale erano i soli B e C, mentre per i restanti comparti A e D si prevedevano tempi di attuazione lunghi non definibili;
- la porzione d'area oggetto di richiesta di pianificazione territoriale confinava ad ovest con il comparto C;
- per il comparto C, era stata depositata presso i competenti uffici comunali una proposta di PUA nel marzo 2014. Il comparto oggetto di trasformazione urbanistica, di proprietà dell'Immobiliare Rigone Due srl, prevedeva in progetto l'estensione lungo la direttrice sud dell'attuale via Fanin.

Detta estensione ricadeva nell'area oggetto di richiesta di pianificazione.

- Lo spostamento dell'area dal comparto D al comparto C avrebbe consentito il prolungamento di via Fanin e di conseguenza l'attuazione del PUA depositato, consentendo il prolungamento lungo la via San Benedetto della fascia boscata e della pista ciclo pedonale.

Per poter dare corso alla richiesta di Mira Immobiliare srl sono state effettuate le opportune verifiche di congruità relative all'Areale 3.

Analisi degli standard urbanistici

Stato di fatto (Masterplan depositato) - Superfici e parametri di progetto Ambiti A,B,C,D.

ambito	area	SUPERFICIE TERRITORIALE ST (mq)	INDICE TERRITORIALE UT (mq)	DIRITTO EDIFICATORIO SU (mq)	DIRITTO EDIFICATORIO SU (mq)	DIRITTO EDIFICATORIO SA (mq)	ABITANTI TEORICI AT (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI Pi (mq)	VERDE PUBBLICO Ui (mq)
					da POC	0,7 x SU	SU / 27	AT x 6	AT x 24

A	APV (vincolata)	10.010	0,05	501	-	350	-	-	-
	APL (libera)	41.143	0,16	6.583	-	4.608	-	-	-
	TOTALE	51.153		7.083	-	4.958	262	1.574	6.296

TOT PROG

7.083

2.004 **19.212**

	APV (vincolata)	2.543	0,05	127	0	89	-	-	-
--	-----------------	-------	------	-----	---	----	---	---	---

B	APV (vincolata)	2.543	0,05	127	0	89	-	-	-
	TOTALE	40.634	0,16	6.628	4.320	4.640	-246	1.476	5.904

TOT PROG	4.320	960	3.84347
-----------------	--------------	------------	----------------

C	APV (vincolata)	9.892	0,05	495	0	347	-	-	-
	APL (libera)	61.333	0,16	9.813	4.688	6.870	-	-	-
	TOTALE	71.225		10.308	4.688	3.282	382	2.292	9.168

TOT PROG	4.688	1.044	4.176
-----------------	--------------	--------------	--------------

D	APV (vincolata)	9.246	0,05	463	-	323	-	-	-
	APL (libera)	51.320	0,16	8.211	-	5.748	-	-	-
	TOTALE	60.566		8.674	-	6.071	321	1.927	7.704

TOT PROG	8.674	1.927	7.704
-----------------	--------------	--------------	--------------

Proposta di variante - Superfici e parametri di progetto Ambiti A,B,C,D.

ambito	area	SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE TERRITORIALE	DIRITTO EDIFICATORIO	DIRITTO EDIFICATORIO	DIRITTO EDIFICATORIO	ABITANTI TEORICI	PARCHEGGI PUBBLICI	VERDE PUBBLICO
		ST (mq)	UT (mq)	SU (mq)	SU (mq) da VARIANTE AL POC	SA (mq) 0,7 x SU	AT (mq) SU / 27	Pi (mq) AT x 6	Ui (mq) AT x 24

A	APV (vincolata)	10.010	0,05	501	-	350	-	-	-
	APL (libera)	41.143	0,16	6.583	-	4.608	-	-	-
	TOTALE	51.153		7.083	-	4.958	262	1.574	6.296

TOT PROG	7.083	2.004	19.212
-----------------	--------------	--------------	---------------

B	APV (vincolata)	2.543	0,05	127	0	89	-	-	-
	APL (libera)	40.631	0,16	6.500	4.320	3.024	-	-	-
	TOTALE	43.174		6.628	4.320	4.640	246	1.476	5.904

TOT PROG	4.320	960	3.84347
-----------------	--------------	------------	----------------

	APV (vincolata)	11.632	0,05	582	0	582	-	-	-
	APL (libera)	69.693	0,16	11.150	6.473	4.677	-	-	-

	TOTALE	81.325		11.732	6.473	5.262	435	2.610	10.440
--	---------------	---------------	--	---------------	--------------	--------------	------------	--------------	---------------

TOT PROG**6.473****1.438,5** **5.754**

D	<i>APV (vincolata)</i>	7.506	0,05	375	-	263	-	-	-
	<i>APL (libera)</i>	42.960	0,16	6.874	-	4.811	-	-	-
	TOTALE	50.466		7.249	-	5.074	321	1.927	7.704

TOT PROG**7.249****1.614** **6.456**

Lo spostamento di superficie territoriale dal comparto D al Comparto C, con relativa traslazione della superficie utile realizzabile, non comporta cambiamenti significativi.

Nello stato di fatto, l'indice territoriale consentito per il comparto C è pari a:

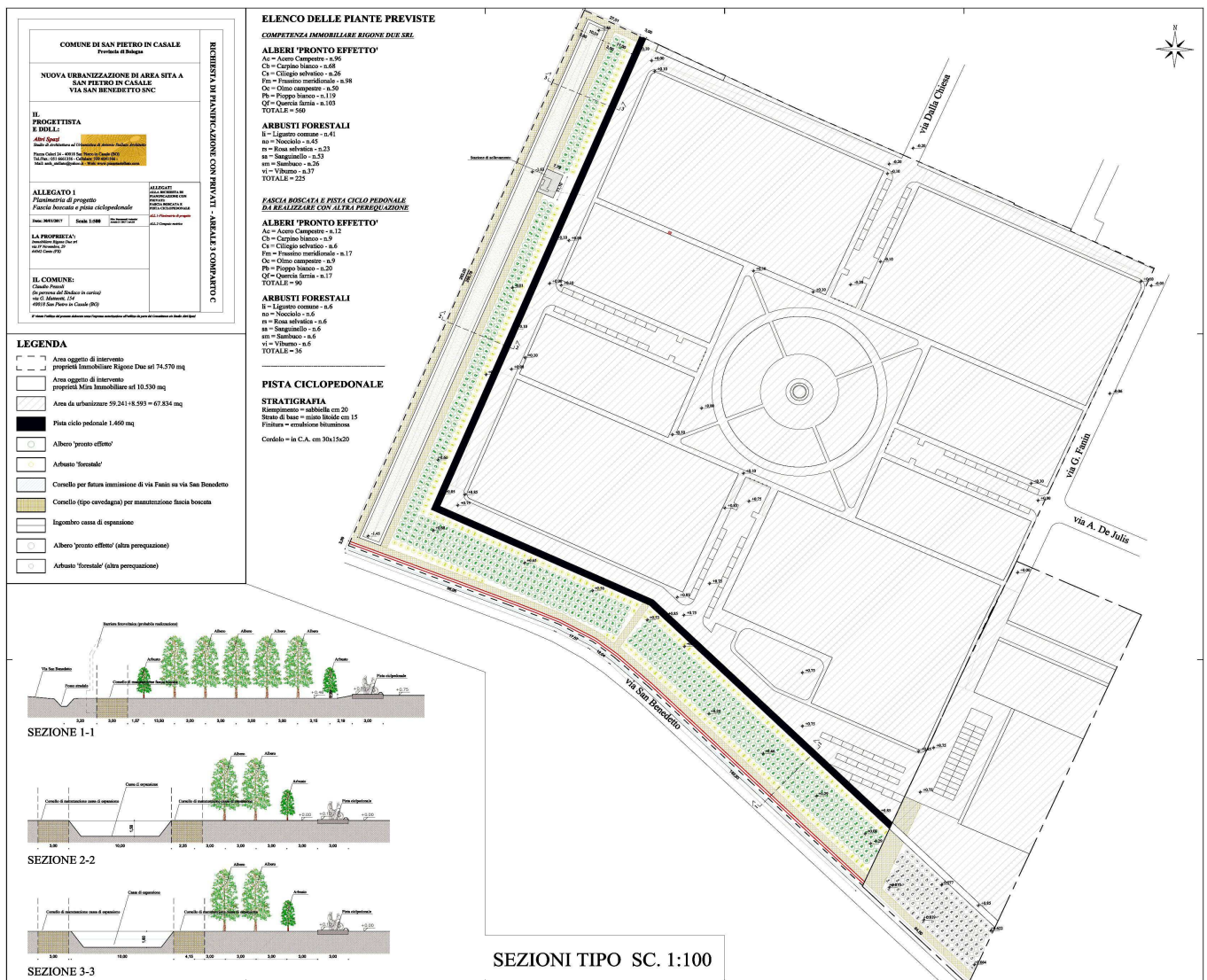
$$10.308/71.225 = 0,144 = 14,4\%.$$

Nella proposta di variante l'indice territoriale è pari a $11.732/81.325 = 0,144 = 14,4\%$

Per il Comparto D i valori restavano pressoché invariati, con un indice territoriale che nello stato di fatto e nella proposta di variante sono pari al 14,3%.

Lo spostamento di una porzione di superficie territoriale dal comparto D al comparto C configura il PUA attualmente in presentazione come variante al I POC.

Per quanto riguarda la fascia verde boscata, il disegno raffigurato nel Masterplan è da considerarsi indicativo, in primo luogo perché redatto non su un rilievo delle aree ma desunto da planimetrie catastali. In secondo luogo perché il progetto della fascia boscata è stato concordato con l'Amministrazione Comunale ed allegato agli accordi di perequazione. La pista ciclopedonale oggetto di perequazione sarà intercettata da due corselli ortogonali lungo la direttrice est-ovest del comparto C, al fine di permettere un collegamento diretto con via Fanin e consentire un prossimo collegamento con altre piste ciclo pedonali di futura realizzazione (Tav. 4.1).



Planimetria fascia verde boscata e pista ciclopedonale

La viabilità di progetto, prevista nell'areale 3, insisterà prevalentemente lungo arterie stradali esistenti.

Qualora dovessero sorgere dei problemi legati al congestionamento veicolare, provocati dall'edificazione dell'areale 3, è prevista, nel masterplan, la possibilità di realizzare, in accordo con le prescrizioni dettate dai competenti uffici della Città Metropolitana, un collegamento tra via Fanin e via San Benedetto (Tav. 4.1).

Per il Sub Ambito C sono ammesse diverse tipologie insediative: monofamiliari, bifamiliari trifamiliari, quadrifamiliari, appartamenti.

La capacità massima insediativa per il comparto C è pari a mq 6.473 di SU.

Le dotazioni minime, come da Accordo ex art. 18 LR 20/2000, saranno:

- Verde pubblico: mq 7.890
- Parcheggi pubblici: mq 1.439

Nel presente PUA sono progettate le opere di compensazione per garantire l'invarianza idraulica. Dette opere sono rappresentate da una cassa di espansione avente un invaso di mc 3.502,30 ed un impianto di sollevamento avente un'area di 87 mq.

Per le reti di: servizio acquedotto, fognature e depurazione e gas saranno concordate, con l'Ente Gestore HERA, 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.

Le reti di progetto nel PUA punteranno ad ottenere, soprattutto in fase attuativa, un riutilizzo adeguato delle acque meteoriche al fine del risparmio della risorsa acqua.

Nel presente PUA saranno progettati e realizzati nuovi edifici residenziali con un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile (minimo classe B).

Per quanto attiene la qualità dell'aria, gli edifici saranno edificati ad una distanza di almeno 50 mt dalla S.P. n. 11 San Benedetto.

La linea elettrica aerea di media tensione e la linea interrata Hera DN 200, che risultano interferenti rispetto al progetto previsto, verranno ricollocate in accordo con i relativi enti gestori.

In sede di PUA saranno affrontate in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati nella Relazione Geologica la quale individua come i terreni del primo sottosuolo al p.c. ricadano nella categoria D, *depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o terreni a grana fine scarsamente consistenti con spessori superiori a 30 metri*.

Nell'area di progetto le valutazioni analitiche hanno espresso un indice del potenziale di liquefazione PL compreso tra 1,01 e 2,66. Gli orizzonti potenzialmente liquefacibili presentano spessori di pochi centimetri e sono privi di continuità laterale.

I terreni nel loro insieme si possono considerare pertanto non liquefacibili.

Per quanto riguarda la Valutazione di Clima Acustico (VCA) dallo studio effettuato si evince che l'area oggetto di trasformazione urbanistica è compatibile con l'uso civile abitativo e che non sono necessari interventi di mitigazione acustica.

L'attuazione degli interventi residenziali sarà 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.

Si allega al presente Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità VAS/VALSAT il Piano di Cantierizzazione, così come richiesto dalle Norme del POC.

PIANO DI CANTIERIZZAZIONE

OBIETTIVO: Abbattimento di polveri e rumori da cantiere

STRATEGIE DI PROGETTAZIONE:

Le principali problematiche indotte dalla fase di realizzazione dell'opera sulla componente atmosfera riguardano la produzione di polveri e rumori.

Tali problematiche possono riscontrarsi lungo la viabilità impegnata dalla movimentazione dei mezzi pesanti e nell'intorno delle aree in cui avvengono le lavorazioni (in special modo nella fasi di scarico del materiale e di movimentazione del pietrisco delle massicciate), ponendo particolare attenzione alle zone urbanizzate circostanti.

Il controllo della produzione di polveri e rumore all'interno delle aree di cantiere potrà essere ottenuto mediante l'adozione di accorgimenti di seguito indicati:

- Bagnatura periodica delle superfici di cantiere in relazione al passaggio dei mezzi e delle operazioni di carico/scarico, con aumento della frequenza delle bagnature durante la stagione estiva.
- Bagnatura periodica delle aree destinate allo stoccaggio temporaneo dei materiali, o loro copertura al fine di evitare il sollevamento delle polveri.
- Bagnatura del pietrisco prima della fase di lavorazione e dei materiali risultanti dalle demolizioni e scavi.

In riferimento ai tratti di viabilità urbana ed extraurbana impegnati dai transiti dei mezzi pesanti demandati al trasporto dei materiali, saranno effettuate le seguenti azioni:

- Adozione di velocità ridotta da parte dei mezzi pesanti;
- Copertura dei cassoni dei mezzi con teli in modo da ridurre eventuali dispersioni di polveri durante il trasporto dei materiali;
- Lavaggio giornaliero dei mezzi di cantiere e pulizia con acqua dei pneumatici dei veicoli in uscita.

OBIETTIVO: Gestione dei materiali di demolizione e scavo

STRATEGIE DI PROGETTAZIONE:

I materiali da scavo, derivanti dalla realizzazione di opere, saranno principalmente riutilizzati in sito, nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 41 bis della legge 98/2013.

OBIETTIVO: Gestione delle acque meteoriche di dilavamento

STRATEGIE DI PROGETTAZIONE:

In sede di redazione di PUA è prevista una soluzione che prevede una raccolta separata delle acque meteoriche, così da ridurre "a monte" le portate meteoriche circolanti nelle reti.

La cassa di espansione, opportunamente dimensionata, consentirà di contenere la portata in uscita entro il valore massimo accettabile nel ricettore per il più critico evento meteorico di assegnato tempo di ritorno (protezione idraulica).

OBIETTIVO: Ridurre il consumo di materie prime utilizzando materiali riciclabili, ridurre i rifiuti di demolizione impiegando componenti e materiali separabili.

STRATEGIE DI PROGETTAZIONE:

Si punterà all'utilizzo di materiali naturali privi di sostanze nocive o agenti inquinanti, che comportino processi di trattamento poco inquinanti con basso consumo di energia.

Di conseguenza, si cercherà di evitare l'impiego di materiali incompatibili al riuso all'interno dello stesso elemento tecnico.

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE Provincia di Bologna		
NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A SAN PIETRO IN CASALE VIA SAN BENEDETTO SNC		
IL PROGETTISTA E DDLL:		
<p>Altri Spazi Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto</p> <p>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</p>		
ALLEGATO 13 <i>Relazione Illustrativa</i>		ELABORATI TAV.03-var-PSC Ambito ASN-C n.3 TAV.3-Planimetria dello stato di fatto TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture TAV.4.2.1-Planimetria di progetto TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio TAV.4.2.3 -Planimetria di progetto - segnaletica
Data: 13/06/2018		File: C:\User\antonio stellato\Desktop\Documenti Antonio\areale 3\2018_PUA AREALE 3 COMPARTO C (dava-dimma)_M U.1\Nuovo PUA
LE PROPRIETA': <i>Immobiliare Rigone Due srl</i> via IV Novembre, 29 44042 Cento (FE) <i>Mira Immobiliare srl</i> via della Pace, 8 40015 Galliera (BO)		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-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT ALL.13-Relazione Illustrativa ALL.14-Schema di convenzione ALL.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5,6,7,8)
IL COMUNE: <i>Claudio Pezzoli</i> (in persona del Sindaco in carica) via G. Matteotti, 154 40018 San Pietro in Casale (BO)		

E' vietato l'utilizzo del presente elaborato senza l'espressa autorizzazione all'utilizzo da parte del Committente e/o Studio Altri Spazi

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C AREALE 3

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il piano urbanistico attuativo (PUA) riguarda il comparto denominato C situato a sud dell'areale 3.

Detto comparto confinerà a nord e ad est con ambiti edificati mentre a sud con la strada provinciale San Benedetto, che prevede un vincolo di in edificabilità pari a 50 metri.

Vista la collocazione e viste le realizzazioni eseguite nelle aree limitrofe, la struttura principale di progetto di questo ambito considererà dei lotti raccolti attorno ad un verde pubblico centrale, con un indice di edificabilità basso.

Il P.U.A. conterrà parte delle opere in perequazione quali una fascia verde boschiva ed una pista ciclopedonale.

Le opere in perequazione saranno da ricondursi ad un progetto complessivo che coinvolge tutto l'Areale 3.

La fascia boscata, da un punto di vista compositivo, attraverserà l'intero areale creando di fatto una frontiera tra le aree di prossima edificazione e le aree rurali lungo il lato ovest e tra dette aree e la strada provinciale lungo il lato sud.

La pista ciclo pedonale lambirà, in larga parte, la fascia boscata lungo tutto il suo percorso fungendo da elemento di mezzo tra i lotti edificabili e le aree verdi.

Alcune diramazioni del percorso ciclo pedonale consentiranno di connettere questa zona di nuova espansione con percorsi esistenti frammentati.

I proponenti, oltre alle opere sopra elencate dovranno contribuire, per una somma concordata con l'Amministrazione Comunale, alla realizzazione di opere di utilità pubblica.

Il progetto residenziale di n° 32 lotti per abitazioni unifamiliari bifamiliari trifamiliari e quadrifamiliari sarà realizzato nel rispetto massimo dell'ambiente.

Per quanto riguarda il tema dell'invarianza idraulica, per le acque meteoriche di comparto, sarà costruita un' opportuna vasca di laminazione per la raccolta di dette acque.

La vasca, situata lungo il lato ovest del comparto, verrà dotata di dispositivo di svuotamento o "bocca tarata" che garantirà un deflusso non impattante nelle reti scolanti.

All'interno dell'areale 3, vi è la presenza di una condotta della rete acquedotto ACC 200, la quale, avendo una direttrice nord-sud, attraversa anche l'ambito C.

In sede di urbanizzazione la condotta verrà spostata all'esterno dell'areale, così da non ricadere all'interno dei lotti edificabili e della fascia boscata.

Sempre in fase di urbanizzazione, le linee elettriche di media tensione e le linee di telefonia presenti, in particolare quelle che corrono lungo via San Benedetto verranno interrato.

Nel progettare il P.U.A. si è ricercata la continuità viaria, tra quella in progetto e quella esistente.

La viabilità del comparto C svilupperà prevalentemente lungo l'attuale via Fanin e sarà disimpegnata da una strada a doppio senso di circolazione ad anello.

Il comparto sarà ulteriormente disimpegnato da 4 assi viari secondari ortogonali all'anello stesso.

Il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà legato all'andamento del mercato immobiliare comunque entro 15 anni dall'approvazione del PUA.

Alla data odierna, i costi delle opere di urbanizzazione si possono così riassumere:

1. Opere relative agli scavi	€ 267'495,99
2. Opere relative ai reinterri	€ 77'750,89
3. Opere pozzetti fognature	€ 100'719,00
4. Opere tubazioni fognature	€ 211'584,09
5. Opere relative alle strade e marciapiedi	€ 884'795,50
6. Opere relative all'illuminazione pubblica	€ 296'966,00
6. Opere relative al verde pubblico	€ 163'352,00
7. Opere relative alle bonifiche	€ 55'000,00
8. Opere relative alle rimozioni	€ 1'550,00
9. Opere relative alla linea elettrica	€ 50'702,50
10. Opere relative alla linea idrica	€ 66'836,00
11. Opere relative alla linea gas	€ 34'101,00
12. Opere relative alla linea telefonica	€ 33'327,50
13. Opere relative ai noli	€ 1'500,00
14. Opere relative alle indagini	€ 650,00
15. Opere relative alle impermeabilizzazioni	€ 831,60
16. Opere relative ai getti	€ 11'314,80
17. Opere relative alle casserature	€ 20'058,00
18. Opere relative agli acciai	€ 7'024,58
TOTALE	€ 2'285'559,45

Le caratteristiche tecniche sulla scelta dei materiali mirano, da un lato, a dare continuità con l'esistente, dall'altro di impiegare soluzioni che puntino ad ottenere una lottizzazione di pregio.

Le strade saranno asfaltate, i marciapiedi e camminamenti saranno in autobloccante a finitura superficiale pregiata, le caditoie saranno in ghisa 50x50, i cordoli di contenimento sui lotti saranno in cemento armato.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato con fonti luci a braccio posti ad una distanza di 25 metri di media, costituiti da pali tubolari in acciaio conici zincati altezza fuori terra non superiore a 10,00 m, illuminazione "ai led" a risparmio energetico.

I lotti del comparto C si svilupperanno attorno al verde pubblico che avrà una collocazione baricentrica rispetto ai futuri edificati.

Le quattro strade ortogonali all'arteria ad anello principale avranno una caratterizzazione a boulevard, strade larghe dagli ampi marciapiedi con parcheggi pubblici separati dai camminamenti mediante cortine di verde.

L'orientamento generale porterà le nuove costruzioni ad avere un orientamento di circa 25° rispetto all'asse nord sud.

I progetti dei nuovi edificati punteranno ad avere tutti i prospetti ben soleggiati.

L'area oggetto del P.U.A. non si trova in un corridoio di venti dominanti, comunque visto le modeste altezze dei singoli fabbricati non ne si tiene conto.

Per quanto riguarda la produzione di energia, basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, nessun lotto ha delle penalizzazioni pertanto sarà possibile realizzare un ciclo completo dal fotovoltaico, pompa di calore e geotermia.

CONCLUSIONI

Il piano urbanistico attuativo (PUA) riguarderà il comparto denominato C situato a sud dell'areale 3. Vista la collocazione e viste le realizzazioni eseguite nelle aree limitrofe, la struttura di progetto dell'ambito sarà costituita principalmente da lotti raccolti attorno ad un verde pubblico centrale, con un indice di edificabilità basso.

L'intento progettuale, tanto nelle opere di urbanizzazione primaria quanto nella realizzazione dei fabbricati, sarà quello di arrivare a contenere il consumo delle energie non rinnovabili.

Considerato la vicinanza alla zona residenziale denominata "dei Musicisti", l'amore per l'arte, in particolare la pittura e scultura della committenza, si propone di intitolare l'asse viario del comparto C a **Raimondo Rimondi** scultore e pittore nato a San Pietro in Casale.

VISTE DELLA LOTTIZZAZIONE





IL PARCO URBANO

CRITERI DI PROGETTO

Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio circostante, riveste cioè un ruolo di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità della vita nelle città.

Sono molteplici le funzioni svolte dal verde urbano:

1) **funzione ecologico-ambientale**: il verde, anche all'interno delle aree urbane, costituisce un fondamentale elemento di presenza ecologica ed ambientale, che contribuisce in modo sostanziale a mitigare gli effetti di degrado e gli impatti prodotti dalla presenza delle edificazioni e dalle attività dell'uomo. La presenza del verde contribuisce anche a regolare gli effetti del microclima cittadino attraverso l'aumento dell'evapotraspirazione, regimando così i picchi termici estivi con una sorta di effetto di "condizionamento" naturale dell'aria.

2) **funzione sociale e ricreativa**: la presenza di parchi, giardini, viali e piazze alberate o comunque dotate di arredo verde consente di soddisfare un'importante esigenza ricreativa e sociale e di fornire un fondamentale servizio alla collettività, rendendo più vivibile e a dimensione degli uomini e delle famiglie di una comunità.

3) **funzione culturale e didattica**: la presenza del verde costituisce un elemento di grande importanza dal punto di vista culturale, sia perché può favorire la conoscenza della botanica e più in generale delle scienze naturali e dell'ambiente presso i cittadini, sia anche per l'importante funzione didattica (in particolare del verde scolastico) per le nuove generazioni. Inoltre i parchi e i giardini storici, così come gli esemplari vegetali di maggiore età o dimensione, costituiscono dei veri e propri monumenti naturali, la cui conservazione e tutela rientrano fra gli obiettivi culturali del nostro consesso sociale.

4) **funzione estetico-architettonica**: anche la funzione estetico-architettonica è rilevante, considerato che la presenza del verde migliora decisamente il paesaggio urbano e rende più gradevole la permanenza in città, per cui diventa fondamentale favorire un'integrazione fra elementi architettonici e verde nell'ambito della progettazione dell'arredo urbano.

Nel progetto in presentazione ci si è posti l'obiettivo di realizzare un comparto residenziale situato tra la fascia boscata, la cui realizzazione è prevista dagli accordi di pianificazione ed il verde pubblico collocato in posizione centrale, baricentrica rispetto all'edificato.

La fascia verde boscata, nasce come elemento di compensazione ambientale in grado di bilanciare le nuove costruzioni nell'Areale 3.

L'elemento in grado di andare a costituire il ruolo di connettività ecologica, assolvendo a quanto indicato negli strumenti di pianificazione ("corridoio ecologico locale da creare"), nonché alle condizioni ecosistemiche di riferimento teorico.

Un corridoio ecologico, vale a dire una porzione lineare di territorio in grado di svolgere la funzione di collegamento biologico (per la mobilità delle specie e degli individui), viene normalmente identificato dalla prevalenza di ecosistemi terrestri (green way) oppure acquatici (blue way).

Il parco centrale nasce con la logica di considerare le aree da adibire a verde pubblico (U) non come mero elemento riempitivo o di raccordo tra gli spazi costruiti ma come elemento centrale nella progettazione.

Un parco urbano progettato, costituito da specie autoctone, con notevole impiego del prato e di specie arbustive ed arboree acclimatate per l'area di insediamento.

Una grande piazza verde quadrata in cui le persone possono ritrovarsi, possono rilassarsi oppure dedicarsi ad attività riguardanti il movimento fisico, grazie all'estensione dello spazio pubblico e ai percorsi pedonali e ciclo-pedonali presenti.

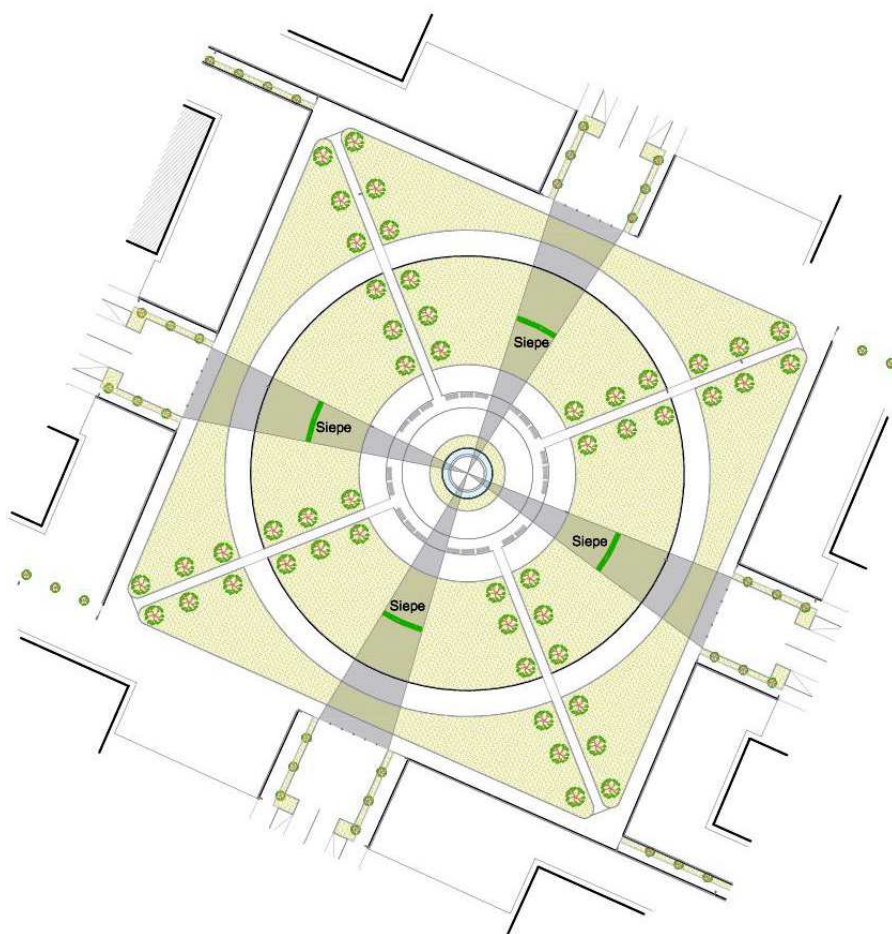
La scelta dei materiali ed i colori utilizzati mirano a far risaltare la qualità urbana di questo luogo.

La grande fontana centrale rappresenta il fattore di raccordo dello spazio, l'acqua intesa come elemento che affascina e impreziosisce il contesto progettato.



Rimanendo sempre in tema di impianto del verde, nel gioco dei pieni e dei vuoti, dalle quattro vie principali che penetrano nel comparto non è possibile scorgere visivamente lo spazio centrale, poiché 'protetto' da filari di siepi alte fino a 140 cm.

La volontà è quella di far scorgere lo spazio non immediatamente ma di svelarlo poco a poco.



Il verde è presente non solo nella parte centrale del progetto ma è anche utilizzato nell'arredo di vie, parcheggi e di due ulteriori due spazi pubblici.

I viali alberati sono intimamente connessi alla storia delle nostre comunità e costituiscono, dunque, un elemento da preservare anche nelle nuove realizzazioni.

Le specie impiegate hanno requisiti, quali: resistenza ai diversi inquinanti atmosferici, capacità di ridurre il rumore, considerato ormai un vero e proprio agente inquinante, resistenza alle malattie e rusticità, capacità di ridurre la carica batterica dell'aria, ridotte esigenze di manutenzione, resistenza meccanica agli agenti atmosferici avversi, nessun pericolo od inconveniente per la cittadinanza, come ad esempio: spine acuminate, frutti maleodoranti, elevato valore decorativo.

Per quanto riguarda le due ulteriori aree verdi di comparto il progetto prevede, per l'area sita tra il lotto 7 e 9, uno spazio prevalentemente dedicato al gioco con una giostra per disabile.

Per l'area verde collocata tra il lotto 32 e la pista ciclo pedonale, oltre ai giochi per i bambini, è prevista un'area di sosta con tavolo e sedute.

AREE GIOCO PER DISABILI

CRITERI DI PROGETTO


Un parco inclusivo è un luogo in cui tutti i bambini, anche quelli con disabilità, possono esercitare il loro diritto al gioco.

Sono parchi privi di barriere architettoniche, dove sono installati giochi il più possibile accessibili e fruibili da parte di bambini che, ad esempio, usano la carrozzina, sono ipovedenti, hanno una disabilità motoria lieve, ma anche bambini normodotati.

Un gioco inclusivo da solo non è sufficiente a garantire il diritto al gioco dei bambini disabili. Andrebbe installato in un contesto più ampio dove sono presenti altri giochi alcuni dei quali accessibili e fruibili da parte di tutti.

In base ai concetti sopra esposti, nel comparto C è prevista un'area verde attrezzata di circa 665 mq in cui sono presenti giochi per bambini normodotati, un'altalena senza barriere per bambini disabili e panchine per la sosta. L'obiettivo è permettere ai bambini di interagire tra loro, di socializzare, evitando così l'isolamento e l'emarginazione.



COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE Provincia di Bologna		PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C AREALE 3	
NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A SAN PIETRO IN CASALE VIA SAN BENEDETTO SNC			
IL PROGETTISTA E DDLL:  <i>Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto</i> 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 15 <i>Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAV.LE 5,6,7,8)</i>			ELABORATI TAV.03-var-PSC Ambito ASN-C n.3 TAV.3-Planimetria dello stato di fatto TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture TAV.4.2.1-Planimetria di progetto TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio TAV.4.2.3 -Planimetria di progetto - segnaletica 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-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT ALL.13-Relazione illustrativa ALL.14-Schema di convenzione <i>ALL.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5,6,7,8)</i>
Data: 13/06/2018	<small>File: C:\Users\antonio.stellato\Desktop\Documenti Antonio\areale 3\2018\PUA AREALE 3 COMPARTO C (ava-dimmo)_80 U.1 Tavole PUA</small>		
LE PROPRIETA': <i>Immobiliare Rigone Due srl</i> via IV Novembre, 29 44042 Cento (FE) <i>Mira Immobiliare srl</i> via della Pace, 8 40015 Galliera (BO)			
IL COMUNE: <i>Claudio Pezzoli</i> (in persona del Sindaco in carica) via G. Matteotti, 154 40018 San Pietro in Casale (BO)			

E' vietato l'utilizzo del presente elaborato senza l'espressa autorizzazione all'utilizzo da parte del Committente e/o Studio Altri Spazi

***DICHIARAZIONE DI AVVENUTA VERIFICA
DEI PROGETTI DI MASSIMA (TAVOLE 5,6,7,8)***

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Stellato, in qualità di progettista del P.U.A. relativo al Comparto C dell'areale n. 3, dopo aver verificato con le aziende fornitrici i servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

DICHIARA CHE

Sarà formulata una richiesta di valutazione preventiva per la realizzazione dei servizi di rete idrica e gas (Hera), rete elettrica (Enel) e rete telefonica (Telecom).

L'approvazione del progetto esecutivo sarà richiesta alla presentazione della domanda di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE Provincia di Bologna			PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C AREALE 3
NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A SAN PIETRO IN CASALE VIA SAN BENEDETTO SNC			
IL PROGETTISTA E DDLL: Altri Spazi <i>Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto</i> 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 14 <i>Schema di convenzione</i>			
Data: 13/06/2018	File: C:\Users\antonio stellato\Desktop\Documenti Antonio\areale 3\2018\ PUA AREALE 3 COMPARTO C (fava-dimma)_80 U\Tavole PUA	ELABORATI TAV.03-var-PSC Ambito ASN-C n.3 TAV.3-Planimetria dello stato di fatto TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture TAV.4.2.1-Planimetria di progetto TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio TAV.4.2.3 -Planimetria di progetto - segnaletica 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-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT ALL.13-Relazione illustrativa ALL.14-Schema di convenzione ALL.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5,6,7,8)	
LE PROPRIETA': <i>Immobiliare Rigone Due srl</i> via IV Novembre, 29 44042 Cento (FE) <i>Mira Immobiliare srl</i> via della Pace, 8 40015 Galliera (BO)			
IL COMUNE: <i>Claudio Pezzoli</i> (in persona del Sindaco in carica) via G. Matteotti, 154 40018 San Pietro in Casale (BO)			

E' vietato l'utilizzo del presente elaborato senza l'espressa autorizzazione all'utilizzo da parte del Committente e/o Studio Altri Spazi

REPERTORIO N.

FASCICOLO N.

CONVENZIONE

REGOLANTE I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE ED I
SOGGETTI ATTUATORI PER L'ESECUZIONE DEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO (PUA) COMPARTO C DELL'AREALE N. 3

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno 2018 (duemiladiciotto), questo giorno di _____ (_____)
_____.

In San Pietro in Casale, Via _____.

Davanti a me _____, Notaio in _____
iscritto al Collegio Notarile di _____, sono comparsi i signori:
Gianni Fava, nato a Cento (FE) il 22/11/1942, residente a Cento via F. Cilea 1,
C.F. FVA GNN 42S22 C469M, in qualità di Legale Rappresentante dell'Immobiliare
Rigone Due srl, C.F. e P.IVA 01631430384, via IV Novembre 29, 44042 Cento (FE)

Di Matteo Giovanni, nato a San Cipriano d'Aversa (CE) il 01/06/1955, residente a Galliera
(BO) via Dante Alighieri n. 11, C.F. DMTGNN55H01H798D;
in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa Mira Immobiliare srl, C.F. e P.IVA
01739501201, con sede in via della Pace n.8,40015 Galliera (BO).

PERITORE ANTONIO, nato a Licata (AG) il 16 marzo 1966, domiciliato, per la carica
rivestita, a San Pietro in Casale (BO), Via Matteotti n. 154, Dirigen-te, che interviene ed
agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore Area Gestione Territorio del

"COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE", con sede in San Pietro in Casale (BO), Via
Matteotti n. 154,

Codice Fiscale 80062730371,

a quanto appresso autorizzato ai sensi dell'art. 21 - comma 3 - del Regolamento
sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e per dare esecuzione alla Deliberazione della
Giunta Comunale n. 25 del 29 aprile 2005, delibera immediatamente eseguibile ai sensi ed
effetti dell'art. 134 quarto comma D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, delibera che io Notaio

allego alla presente convenzione in copia sotto la lettera "A", affinché ne faccia parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per espressa e concorde volontà del-le parti.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, anzitutto, d'accordo fra loro e col mio consenso, dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni per questo atto.

PREMESSO CHE:

- L'Immobiliare Rigone Due srl è proprietaria della seguente area posta nel Comune di San Pietro in Casale (Bo):

a.1) piena ed esclusiva proprietà di area di terreno presso via San Benedetto, identificata in Catasto Terreno al Foglio 66 mappali: 46-47-48-261-264-283-287-288-289-291; per un totale di circa 74.570 mq, come risulta dall'allegato 1 – Planimetria catastale e relative visura;

- che Mira Immobiliare srl è proprietaria della seguente area posta nel Comune di San Pietro in Casale (Bo):

a.2) piena ed esclusiva proprietà di area di terreno presso via Fanin, identificata in Catasto Terreno al Foglio 67 mappali: 412 e 416; per un totale di circa 10.101 mq, come risulta dall'allegato 1 – Planimetria catastale e relative visura;

b) che tali aree risultano individuate dal Vigente P.S.C. e R.U.E. ad Areale n. 3, come risulta dall'allegato 2 – Estratto di P.S.C. e estratto di R.U.E.;

c) che le aree si presentano completamente libere da opere, costruzioni ed edifici;

d) è intenzione dell'Amministrazione Comunale prevedere la realizzazione di una fascia verde boscata e relativa pista ciclopedonale

VISTI:

- la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge 6 agosto 1967 n° 765;

- i DD. MM. 1 aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444 ;

- la Legge 25 marzo 1982 n° 94 e, in particolare, l'art.6 ;

- la Legge Regionale 7 dicembre 1978 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge Regionale 8 novembre 1988 n° 46 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n°20 e successive modificazioni ed in-tegrazioni;

- la Legge 25 novembre 2002 n° 31 e successive modificazioni ed integrazioni;
- gli Atti Comunali con i quali sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo - industriale, commerciale, direzionale, turistica, assunti sulla base dei Provvedimenti Regionali emanati in attuazione dei disposti della Legge regionale 25 novembre 2002 n°31;
- la citata Delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 29 aprile 2005, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è compiuta l'approvazione del Piano Particolareggiato e della presente Convenzione;
- che il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è costituito dagli allegati previsti dalla Vigente normativa, elencati secondo l'ordine e con la numerazione del momento della loro produzione e più precisamente :

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

TAV.3-Planimetria dello stato di fatto

TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture

TAV.4.2.1-Planimetria di progetto

TAV.4.2.2-Elaborati di dettaglio

TAV.4.2.3-Planimetria di progetto, segnaletica

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 - Immobiliare Rigone Due srl (deposito prot. 4311 del 19/03/2014)

ALL.10.1-Relazione geologica, geotecnica, sismica - Mira Immobiliare srl

ALL.11-Valutazione del clima acustico (deposito prot. 4311 del 19/03/2014)

All.12-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT

ALL.13-Relazione Illustrativa

ALL.14-Schema di convenzione

All.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5,6,7,8)

PROGETTO ILLUMINOTECNICO

Immobiliare Rigone due srl

- Elaborato IE-01-Planimetria
- Elaborato IE-02-Schema quadri elettrici
- Elaborato IE-03-Relazione tecnica
- Elaborato IE-04-Computo metrico

Mira Immobiliare srl srl

- Elaborato E-01.1-Planimetria
- Elaborato E-02.1-Relazione tecnica strada
- Elaborato E-02.2-Relazione tecnica parcheggio
- Elaborato E-03.1-Computo metrico

COPIA PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI (che l'attuatore può richiedere)

CONSORZIO DI BONIFICA RENANA:

- Istanza
- Relazione idraulica
- TAV.5 - Rete fognaria acque bianche e nere
- TAV.5.1-Rete fognaria - dettagli tecnologici
- *HERA: acqua, gas e allacciamento fognature (inviato tramite PEC il 13/06/2018):*
- Richiesta parere opere urbanizzazione
- Allegato 1
- Relazione rete fognature
- Relazione tecnica descrittiva (estratto dall'Allegato 13)
- TAV.3 - Planimetria dello stato di fatto
- TAV.5 - Rete fognaria acque bianche e nere
- TAV.5.1-Rete fognaria - dettagli tecnologici
- TAV.8 - Rete acqua-gas
-

VIGILI DEL FUOCO:

- Istanza

CIO' PREMESSO E VERIFICATO

In primo luogo

ed in esecuzione di quanto in premessa citato:

A) L'Immobiliare Rigone Due srl, cede al "COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE" che a mezzo come sopra accetta ed acquista le aree di cui alle premesse per le Opere di Urbanizzazione Primarie site in Comune di San Pietro in Casale (BO), Areale n.3 identificate al Catasto Terreni del detto Comune come segue:

Fg. 66 Part. 46-47-48-261-264-283-287-288-289-291;

B) Mira Immobiliare srl, cede al "COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE" che a mezzo come sopra accetta ed acquista le aree di cui alle premesse per le Opere di Urbanizzazione Primarie site in Comune di San Pietro in Casale (BO), Areale n.3 identificate al Catasto Terreni del detto Comune come segue:

Fg. 67 Part. 412-416;

Con riferimento ad entrambe le cessioni

Ai sensi, delle vigenti norme edilizie:

- i proprietari cedenti mi consegnano copia conforme del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, rilasciato dal Comune di San Pietro in Casale, in data _____ Prot. _____.

Dichiarano altresì i proprietari che, relativamente al terreno in oggetto, gli strumenti urbanistici del Comune non hanno subito variazioni dalla data del certificato ad oggi.

Dichiarano altresì:

- ai sensi dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, che il terreno in oggetto non ricade in territori già percorsi dal fuoco e pertanto non è soggetto al vincolo previsto dalla predetta legge;

- che non esistono oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D.Lgs. 5

febbraio 1997 n. 22, in materia di "Aree Inquinare".

In secondo luogo

I Concessionari si obbligano espressamente per loro medesimi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, così come meglio sotto descritte:

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

ZONIZZAZIONE E VOLUMETRIE DI PROGETTO

2.1 L'area interessata dall'intervento da attuarsi in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e relativi allegati, risulta suddivisa dalla zonizzazione di progetto nel seguente modo:

- 1) Strade pubbliche = 9.936,00 mq
- 2) Parcheggi P1 = 1.439,00 mq
- 3) Verde pubblico = 7.890,00 mq
- 4) Marciapiedi = 6.103,00 mq
- 5) Pista ciclopedonale = 1.460,00 mq
- 6) Fascia verde boscata = 10.646,00 mq
- 7) Cassa d'espansione = 2.563 mq
- 8) Impianto di sollevamento = 87 mq

2.2 La superficie fondiaria dei lotti è di mq. 41.670 e la superficie utile realizzabile è pari a mq. 6.473,00

2.3 Il Progetto Urbanistico si attuerà in quattro stralci e la presente convenzione tratta del Piano Generale e del primo stralcio e del secondo stralcio.

Il terzo e quarto stralcio di progetto dovranno essere elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico in generale approvato, con contestuale presentazione della convenzione stralcio.

Gli stralci 1-3-4 sono a carico dell'Immobiliare Rigone Due srl, lo stralcio denominato 1 è a carico di Mira Immobiliare srl

Articolo 3

OBBLIGO DI COSTITUZIONE IN CONSORZIO DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori, per l'attuazione degli stralci 1 e 2, sono tenuti a riunirsi in Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza del piano.

Gli aventi causa a qualunque titolo, sono tenuti a partecipare al Consorzio e a prestare idonea fidejussione.

Il Consorzio deve essere costituito prima del rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e deve essere regolato da apposito statuto.

Articolo 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I Concessionari si obbligano, per sé ed i propri aventi causa:

3.1 a realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del P.U.A. e del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere:

3.1.1 parcheggi pubblici;

3.1.2 verde pubblico e sistemazione a verde alberato;

3.1.3 rete di fognatura;

3.1.4 rete di distribuzione idrica e del gas;

3.1.5 rete di distribuzione dell'energia elettrica;

3.1.6 impianto d'illuminazione pubblica;

3.1.7 rete di distribuzione dei cavi telefonici;

3.1.8 strade, marciapiedi;

3.1.9 isola ecologica.

3.1.10 cassa d'espansione

3.1.11 impianto di sollevamento

I Concessionari per le opere di perequazione si obbligano altresì a tracciare, a propria cura e spese, le sedi viarie, i parcheggi, la delimitazione dei lotti edificabili, le aree di uso pubblico e quant'altro attiene al progetto di sistemazione urbanistica, nonché a mettere in opera la segnaletica orizzontale e verticale ai sensi del C.d.S., previo accordo con il Settore LL.PP. del Comune.

3.2 La realizzazione delle predette opere da parte dei Concessionari andrà a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla L. R. 31/02 e con le modalità stabilite dagli Atti Comunali.

3.3 I Concessionari si obbligano, per sé ed i propri aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di San Pietro in Casale le aree per le opere di urbanizzazione primaria eseguite e risultanti dal citato progetto di P.U.A. Detta cessione avverrà su richiesta di una delle parti, a collaudo favorevole delle opere stesse e per le quali verrà, dopo l'inizio dei lavori, nominato da parte dell'Amministrazione Comunale un collaudatore di fiducia, con spese a carico dei Concessionari, sia di collaudo che di cessione.

Dette aree, il cui trasferimento al Comune, come sopra citato, avverrà dopo l'effettuazione del collaudo delle opere di urbanizzazione come successivamente descritto e disciplinato, ammontano a complessivi mq. 40.393,00 (quarantamila trecentonovantatre metriquadri), e risultano così suddivise:

PIANO GENERALE

- mq. 9.936,00 strade pubbliche;
- mq. 1.439,00 a parcheggio pubblico;
- mq. 7.890,00 a verde pubblico;
- mq. 6.350,00 per marciapiedi pubblici (inclusi cordoli);
- mq. 22,00 isola ecologica;
- mq. 1.460,00 per pista ciclabile di nuova realizzazione;
- mq. 10.646,00 per fascia verde boscata di nuova realizzazione;
- mq. 2.563,00 per cassa di espansione;
- mq. 87,00 impianto di sollevamento;

Per quanto riguarda il primo e secondo stralcio si ha:

PRIMO STRALCIO

- mq. 4.244,00 strade pubbliche;
- mq. 857,00 a parcheggio pubblico;
- mq. 6.439,00 a verde pubblico;

- mq. 5.097,00 per marciapiedi pubblici;
- mq. 2.563,00 per cassa di espansione;
- mq. 87,00 impianto di sollevamento;

SECONDO STRALCIO

- mq. 1.936,00 strade pubbliche;
- mq. 357,00 a parcheggio pubblico;
- mq. 938,00 a verde pubblico;
- mq. 256,00 per marciapiedi pubblici;

3.4 Le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte dei Concessionari, dovranno essere conformi ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito per-messo di costruire e saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Collaudatore nominato dal Comune di San Pietro in Casale.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di tre mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accettare il soddisfacente funzionamen-to delle opere stesse.

In particolare le opere all'**articolo 3** di cui ai punti 3.1.3 - 4 - 5 - 6 et 7, saranno altresì eseguite secondo le disposizioni particolari degli enti preposti e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi .

Per le opere enunciate all'**articolo 3** di cui al punto 3.1.8 -9 , i lotti edificabili dovranno inderogabilmente essere allacciati alle utenze (luce elettrica, gas, linea idrica, fognatura) prima della stesura definitiva dei manti bituminosi. Qualora si dovesse procedere, per qualsiasi motivo, a scassi del manto bituminoso, la relativa ripresa con manti bituminosi della medesima consistenza, dovrà essere effettuata, previa fresatura dell'esistente, per una larghezza di m. 2,50 da entrambi i lati dello scasso per la relativa larghezza della strada interessata .

Sarà possibile effettuare, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, collaudi parziali funzionali, previo emissione di certificato parziale da parte del collaudatore.

Le opere parzialmente collaudate saranno prese in carico dall'Amministrazione solo se regolarmente certificate.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro sei mesi dalla raccomandata dei Concessionari attestante l'ultimazione dei lavori.

In ogni caso i Concessionari sono tenuti a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli art. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile .

All'emissione del Certificato di Collaudo le opere ed i manufatti sopra elencati, saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero agli Enti preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente Con-venzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manu-tenzione ; sino a che ciò non avverrà sarà a carico dei Concessionari l'onere e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi e delle attrezzature.

Durante la durata dei lavori di urbanizzazione e fino alla presa in carico delle opere eseguite, l'area verrà considerata proprietà privata, i concessionari dovranno a loro spese apporre: all'inizio dei lavori apposita segnaletica con

indicato cantiere in corso e divieto di accesso ad esclusione degli addetti ai lavori, dei residenti eventuali ed aventi titolo.

Articolo 5

GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, i Concessionari per sé ed i propri aventi causa, covengono per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegnano a:

4.1 A costituire, all'atto della stipula della presente Convenzione, a favore del Comune di San Pietro in Casale, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3.1, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al 50% del valore di tali opere, come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto esecutivo delle stesse pari a _____euro (_____/00)

detta fideiussione n°

del

stipulata con

a garanzia delle obbligazioni suddette e per gli importi previsti, sarà depositata presso il Comune prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione primaria

dovrà soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice Civile.

4.1.1 Lo svincolo di tale cauzione (fideiussione o polizza), che dovrà garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del Certificato di Collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei concessionari, dopo l'emissione del

Certificato di Collaudo Definitivo di cui al precedente art. 3.4.

4.1.2 Fermo restando che l'emissione del certificato di Collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei Concessionari, dopo l'emissione del Certificato di Collaudo definitivo di cui al precedente art.3.4.

Articolo 6

VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

5.1 Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme previste dall'art. 35 della Legge Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000 n° 20 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere vincolante ma potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico, funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto.

5.3 Sono comunque possibili quelle modifiche previste dalle Norme del P.U.A. e con le modalità da esse indicate.

Articolo 7

TEMPI DI ATTUAZIONE

Il P.U.A. ha validità di anni 10, pertanto i Concessionari si impegnano a richiedere il Permesso di Costruzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria entro 12 mesi dalla stipula della presente Convenzione. I

Per ogni stralcio, i concessionari si impegnano a realizzare completamente e consegnare al Comune le opere perfettamente funzionanti e collaudabili entro anni 6 (sei) dalla data di inizio lavori.

Per ogni stralcio saranno assicurati i necessari servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico indispensabili.

La graduale esecuzione delle opere comunque dovrà avvenire previa autorizzazione espressa dall'Amministrazione Comunale, su richiesta motivata dei Concessionari.

Il rilascio dei Permessi di Costruzione nell'ambito dei singoli lotti è comunque subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei lotti stessi.

Resta stabilito che il Comune non effettuerà il rilascio dei certificati di agibilità e di uso dei locali se non quando dai Concessionari o da chi per essi siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per lo stralcio funzionale relativo al lotto interessato.

Articolo 8

ALIENAZIONE , TRASFERIMENTI , REGISTRAZIONI E TRASCRIZIONI

Per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione primaria sottoposte alla diretta esecuzione dei Concessionari, e quindi ai relativi patti, i Concessionari medesimi verranno ritenuti responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad ulteriori eventuali atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai Concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Articolo 9

CONTROVERSE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Edilizio e R.U.E. Vigenti del Comune di San Pietro in Casale.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, le parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale, di cui due arbitri nominati dalle parti, i quali a loro volta sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro.

Detto collegio deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità.

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro detto collegio deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità .

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Potrà altresì essere applicata una penale pari allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) del valore degli immobili o dei beni oggetto della violazione .

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione dei Concessionari, o loro aventi causa, ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi, non vi abbiano provveduto nei tempi previsti dalla presente Convenzione e l'Amministrazione Comunale li abbia dichiarati in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso a 6 (sei) mesi.

Agli effetti della presente Convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di San Pietro in Casale .

Articolo 10

PRESCRIZIONI SPECIALI

Prescrizioni speciali come da Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione del P.U.A.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura ai Signori comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Consta di 2 (due) fogli scritti in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me per pagine 7 (sette) intere e parte della ottava

ALLEGATO 1

Immobiliare Rigone Due srl





Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014 - Ora: 14.22.28
Visura n.: T176062 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: IMMOBILIARE RIGONE S.S.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di SAN PIETRO IN CASALE (Codice: I110) Provincia di BOLOGNA IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTO C.F.: 00178790382

1. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO IN CASALE(Codice I110) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	66	44	-	-	SEMINAT IVO	72 00	BAIA	Euro 93,33 L. 180,720	Agrario Euro 48,34 L. 93,600	Impianto meccanografico del 28/02/1969
2	66	46	-	-	FABB RURALE	25 10			Impianto meccanografico del 28/02/1969	Annotazione
3	66	47	-	-	SEMINAT IVO	08 11	BAIA	Euro 10,51 L. 20,356	Euro 5,45 L. 10,543	Impianto meccanografico del 28/02/1969
4	66	48	-	-	SEMINAT IVO	99 75	BAIA	Euro 129,31 L. 250,373	Euro 66,97 L. 129,675	Impianto meccanografico del 28/02/1969
5	66	53	-	-	SEMINAT IVO	91 85	BAIA	Euro 119,07 L. 230,544	Euro 61,67 L. 119,405	Impianto meccanografico del 28/02/1969

Immobile 2: Annotazione: macero

Totale: Superficie 02.96,81 Redditi: Dominicale Euro 352,22 Agrario Euro 182,43

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/1999 Voltura n. 109249, 1/2001 in atti dal 08/05/2001 (protocollo n. 135040) Repertorio n. 40843 Rogante: GIORGI G. Sede: CENTO Registrazione: PU Sede: CENTO n. 207 del 19/07/1999 TRASFORMAZIONE SOCIETA'	00178790382*	(1) Proprietà per 1/1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014 - Ora: 14.22.28
Visura n.: T176062 Pag: 2

Segue

2. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO IN CASELE(Codice II10) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	66	264		-	SEMINAT IVO	1 04 28	BAIA	Dominicale Euro 135,18 Agrario Euro 70,01	FRAZIONAMENTO del 29/06/2006 n. 120086.1/2006 in atti dal 29/06/2006 (protocollo n. BO0120086)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTO	00178790382*	(1) Proprietà per 1/1

3. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO IN CASELE(Codice II10) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	66	279		-	SEMINAT IVO	21 74	BAIA	Dominicale Euro 28,18 Agrario Euro 14,60	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 12/03/2014 n. 500.1/2014 in atti dal 12/03/2014 (protocollo n. BO0036431) IST. N. 36202/14 PER RETTIFICHE SUPERFICI	
2	66	281		-	SEMINAT IVO	05 27	BAIA	Euro 6,83 Euro 3,54	FRAZIONAMENTO del 31/10/2013 n. 209125.1/2013 in atti dal 31/10/2013 (protocollo n. BO0209125) presentato il 30/10/2013	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014 - Ora: 14.22.28
Visura n.: T176062 Pag: 3

Segue

Totale: Superficie 27,01 Redditi: Dominicale Euro 35,01 Agrario Euro 18,14

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTO	00178790382*	(1) Proprietà per 1/1

4. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO IN CASALE(Codice I110) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	66	283		-	SEMINAT IVO	1 1 39 00	BAIA	Dominicale Euro 180,19 Agrario Euro 93,32	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 12/03/2014 n. 500 .1/2014 in atti dal 12/03/2014 (protocollo n. BO0036431) IST. N. 36202/14 PER RETTIF. SUPERFICI	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTO	00178790382*	(1) Proprietà per 1/1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per soggetto
limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014 - Ora: 14.22.28
Visura n.: T176062 Pag: 4

Segue

5. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO IN CASALE(Codice II10) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	66	285		-	SEMINATIVO	18 91	BAIA	Dominicale Euro 24,51 Agrario Euro 12,70	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 12/03/2014 n. 500 .1/2014 in atti dal 12/03/2014 (protocollo n. BO0036431) IST. N. 36202/14 PER RETTIFIC. SUPERFICI	
2	66	287		-	SEMINATIVO	01 49	BAIA	Euro 1,93	FRAZIONAMENTO del 31/10/2013 n. 209125 .1/2013 in atti dal 31/10/2013 (protocollo n. BO0209125) presentato il 30/10/2013	
3	66	288		-	SEMINATIVO	03 47	BAIA	Euro 4,50	FRAZIONAMENTO del 31/10/2013 n. 209125 .1/2013 in atti dal 31/10/2013 (protocollo n. BO0209125) presentato il 30/10/2013	

Totale: Superficie 23,87 Redditi: Dominicale Euro 30,94 Agrario Euro 16,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTRO		00178790382*	(1) Proprietà per 1/1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014 - Ora: 14.22.28
Visura n.: T176062 Pag: 5

Segue

6. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO IN CASALE(Codice II10) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	66	289		-	SEMINATIVO	2 06 23	BAIA	Dominicale Euro 267,34 Agrario Euro 138,46	FRAZIONAMENTO del 31/10/2013 n. 209125 .1/2013 in atti dal 31/10/2013 (protocollo n. B00209125) presentato il 30/10/2013	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTO		00178790382*	(1) Proprietà per 1/1

7. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO IN CASALE(Codice II10) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	66	292		-	SEMINATIVO	21 94	BAIA	Dominicale Euro 28,44 Agrario Euro 14,73	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 12/03/2014 n. 500 .1/2014 in atti dal 12/03/2014 (protocollo n. B00036431) IST. N. 36202/14 PER RETTIF. SUPERFICI	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per soggetto
limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 13/03/2014

Data: 13/03/2014 - Ora: 14.22.28
Visura n.: T176062 Pag: 6

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTRO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00178790382*	(1) Proprietà per 1/1

8. Immobili siti nel Comune di SAN PIETRO IN CASALE(Codice I110) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da
1	66	291		-	SEMINATO	1 53 00	BAIA	Dominicale Euro 198,33 Agrario Euro 102,72	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 12/03/2014 n. 500 1/2014 in atti dal 12/03/2014 (protocollo n. BO0036431) IST. N. 36202/14 PER RETTIF. SUPERFICI

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	IMMOBILIARE RIGONE S.S. con sede in CENTRO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00178790382*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: Superficie 09.72.14 Redditi: Dominicale Euro 1.227,65 Agrario Euro 635,84

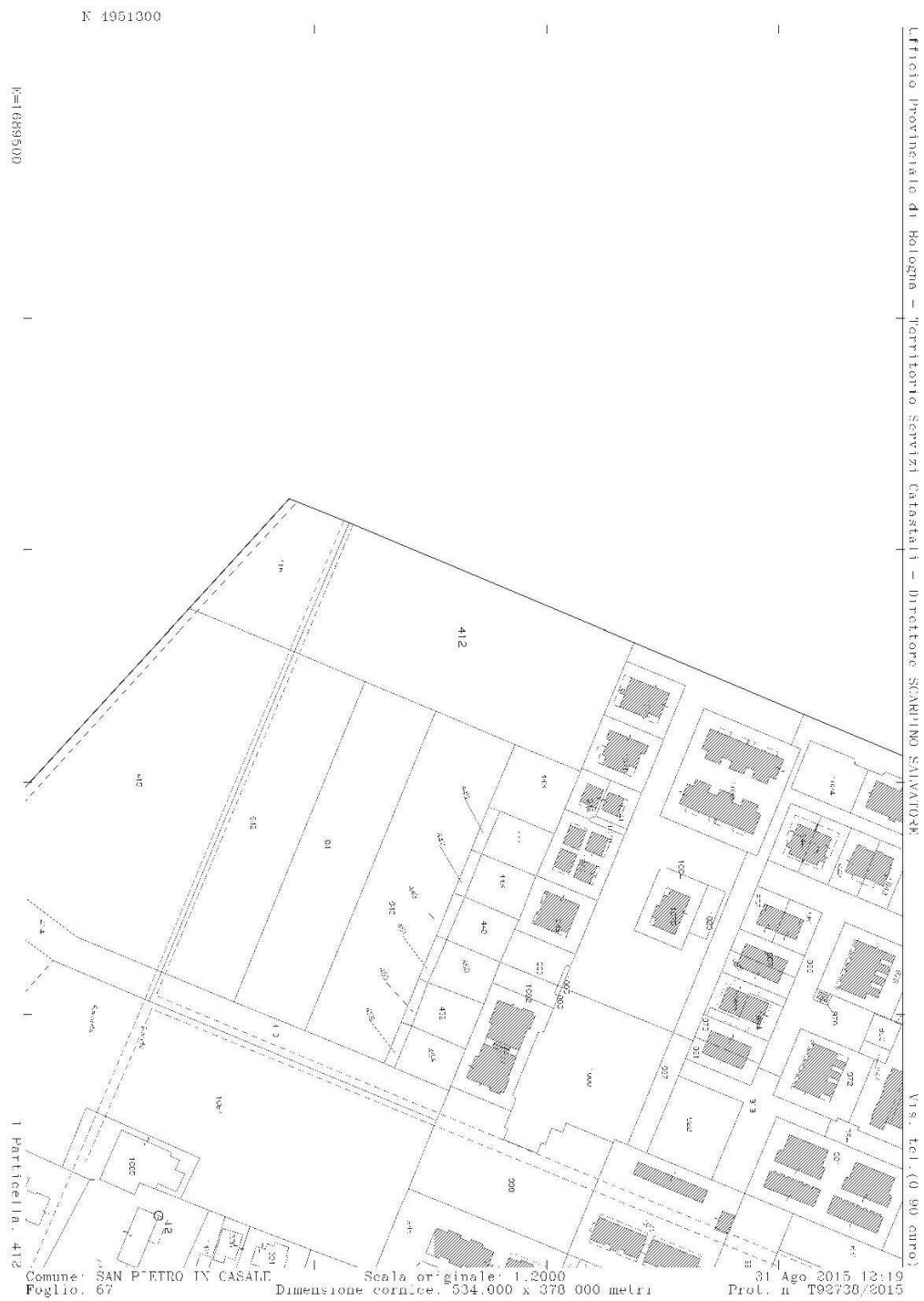
Unità immobiliari n. 15

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Mira Immobiliare srl





Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2015

Data: 31/08/2015 - Ora: 12.39.55 Fine
Visura n.: T101069 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SAN PIETRO IN CASALE (Codice: I110) Provincia di BOLOGNA									
Catasto Terreni		Foglio: 67 Particella: 412									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	67	412		-	SEMINATIVO 1	80 00	BAIA	Dominicale Euro 103,70 L. 200,800	Agrario Euro 53,71 L. 104,000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/08/1973 n. 1174 in atti dal 08/08/1974	
Notifica											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	MIRA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in GALLIERA										
DATI DERIVANTI DA											
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 25942.1/2010 in atti dal 17/09/2010 Repertorio n.: 159153 Rogante: RICCIONI ALESSANDRO Sede: FERRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA											
Unità immobiliari n. 1											
Tributi erariali: Euro 0,90											
Visura telematica											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/08/2015 - Ora: 12.37.08 Fine
Visura n.: T100092 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2015

Dati della richiesta		Comune di SAN PIETRO IN CASALE (Codice: I110)									
		Provincia di BOLOGNA									
Catasto Terreni		Foglio: 67 Particella: 416									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	67	416		-	SEMIN ARBOR	21 01	BAIA	Dominicale Euro 27,78 L. 53,786	Agrario Euro 14,11 L. 27,313	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/08/1973 n. 1174 in atti dal 08/08/1974	
Intestato											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	MIRA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in GALLIERA										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 25942.1/2010 in atti dal 17/09/2010 Repertorio n.: 159153 Rogante: RICCIONI											
DATI DERIVANTI DA											
ALESSANDRO Sede: FERRARA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA											

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 2

Estratto del PSC



Estratto del RUE

