

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:

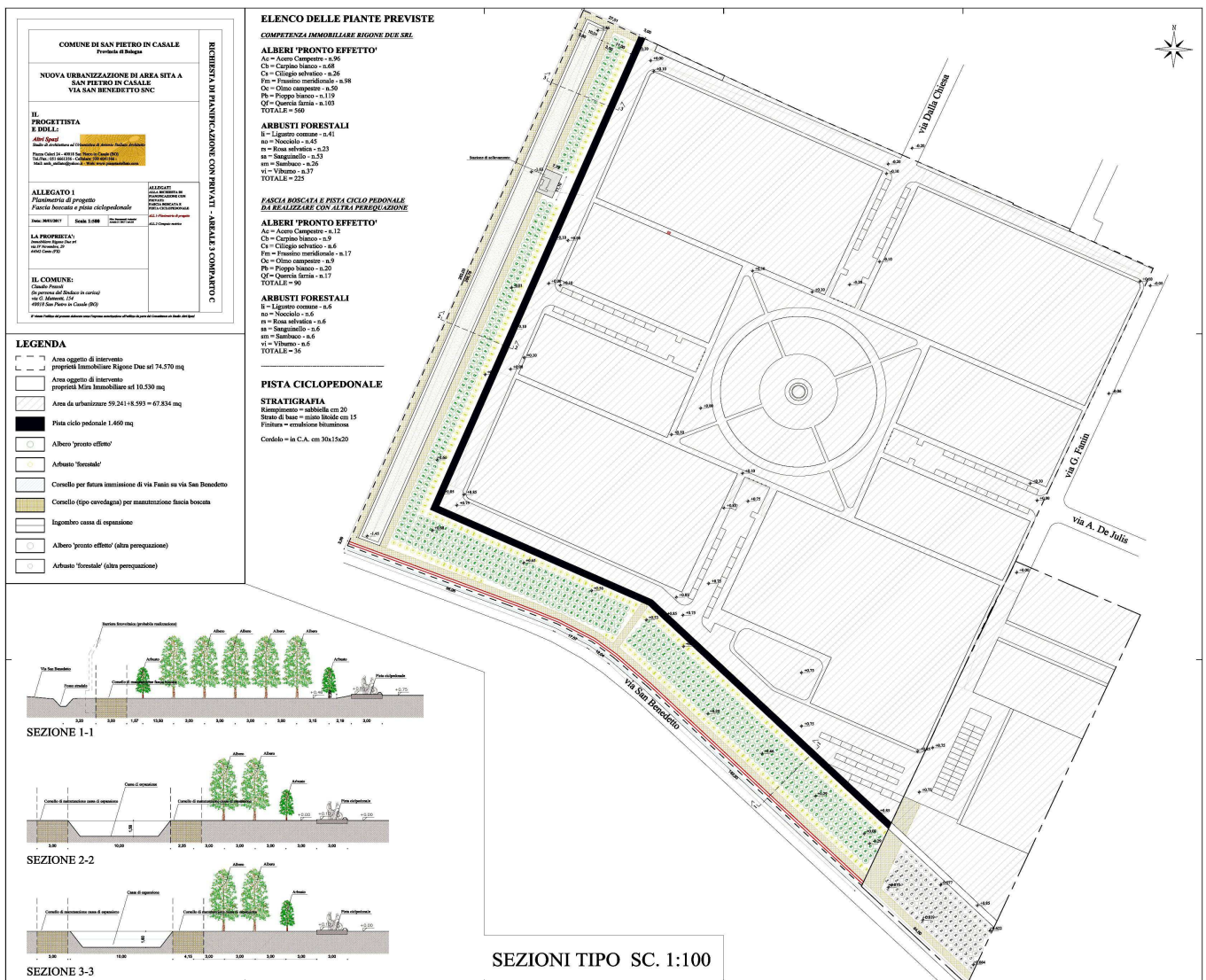
$$10.308/71.225 = 0,144 = 14,4\%.$$

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 ciclopeditonale 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.