

AREA AD USO RESIDENZIALE AMBITO n. 1.2

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

■ PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PROPRIETA':

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

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

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

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

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

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

SPAZIO UFFICIO TECNICO

PROGETTO :

Arch. GAMBERINI Gianni MAZZONI Gianni
e Partners - STUDIO ASSOCIATO

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

TAVOLA:

OGGETTO:

E00

ELABORATI DI POC

RELAZIONE

Il presente elaborato di PUA riporta gli stralci Normativi e di Valsat che si vanno ad integrare nel POC vigente, e che vengono predisposti con il Piano Urbanistico Attuativo del sub ambito 1.2, in variante al POC stesso ai sensi del combinato disposto dell'art. 22, 1° comma lettera b) della L.R. 20/2000 e art. 4 comma 4 L.R 27/2017.

La modifica apportata dal PUA al POC, è volta ad integrare il sub-ambito 1.2, tra gli ambiti di POC, recependo così i contenuti e gli obblighi perequativi stabiliti dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui alla D.G. 134 del 29.12.2017 e sottoscritto in data 06.04.2018.

Tale accordo, con l'intento di predisporre parte dell'attuazione del più ampio ambito ANS-C 1, prevedeva di assegnare ai soggetti attuatori, nonché proprietari dei mappali coinvolti nell'ambito 1.2 di 20.380 mq di ST, una DE privata residenziale di 2.485 mq di SU, in cambio della cessione al Comune dell'intera area edificabile e non urbanizzata individuata dall'ambito ANS-C 24, in prossimità della ferrovia nel centro del Capoluogo di circa 15.104 mq di ST.

A seguito di tali modifiche, le Norme d'Attuazione e il Rapporto Ambientale/Valsat, vengono aggiornati aggiungendo le nuove parti che disciplinano l'ambito 1.2. Le modifiche riguardano la cartografia, che si aggiorna con la perimetrazione del nuovo ambito. Per chiarezza, si riporta al presente il Masterplan dell'ambito 1 e del sub ambito 1.2.

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Stralcio

Articolo 10 – Ambiti, aree ed interventi inseriti nel 1° Piano Operativo Comunale

1. All'interno degli Ambiti ANS-C del PSC sono stati previsti i seguenti sub Ambiti:

(omissis)

❖ AMBITO 1 – Capoluogo

Sub Ambito 1.1

(omissis)

Sub Ambito 1.2

ST mq 20.380 circa

- **Massima edificabilità prevista nell'Ambito 1.2 = mq 3.260 di SU**
- **DE pubblico = 1.222 mq di SU (pari al 37,5%)**
- **DE privato = 2.038 mq di SU (pari al 62,5%)**

Il Soggetto attuatore ha richiesto di rimodulare la quota di DE privato, secondo quanto stabilito dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui alla D.G. 134 del 29.12.2017 e sottoscritto in data 06.04.2018, portando l'edificabilità privata del Sub Ambito 1.2 a 2.485 mq di SU residenziale. La differenza tra la quota massima dell'ambito (3.260 mq di SU) e la capacità edificatoria privata (2.485 mq di SU), di mq 775 mq di SU, vengono acquisiti dal Comune come DE pubblico e trasferiti nell'Ambito 24. Il DE del sub Ambito 1.2 risulta essere così definito:

- **DE pubblico = 775 mq di SU (trasferiti nell'Ambito 24)**
- **DE privato = 2.485 mq di SU (sviluppati in loco)**

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale, secondo quanto stabilito dagli accordi di cui sopra, è:

- **cessione dell'area edificabile e non urbanizzata, di proprietà del attuatore corrispondente all'intero Ambito ANS-C 24 di superficie pari a mq 15.105,00 circa, sulla quale trasferire i 775 mq di SU dell'ambito 1.2;**

Modalità di attuazione = intervento diretto subordinato a redazione di PUA

H altezza massima = non superiore a 3 piani fuori terra

Funzione: residenziale

Dotazioni territoriali (30 mq/ab):

- **per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a mq 2.209;**

- **per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno 552 mq;**

Prescrizioni particolari

I soggetti attuatori si impegnano a:

- **18 L.R. 20/2000 di cui alla D.G. 134 del 29.12.2017 e sottoscritto in data 06.04.2018**
- **rispettare tutte le prescrizioni fissate nella Valsat.**

VALSAT
Rapporto Ambientale
Stralcio

PREMESSA

Il presente rapporto ambientale si sostanzia con la proposizione della scheda di Valsat parte integrante del POC vigente, con il raccordo alle proposte del Piano Urbanistico Attuativo.

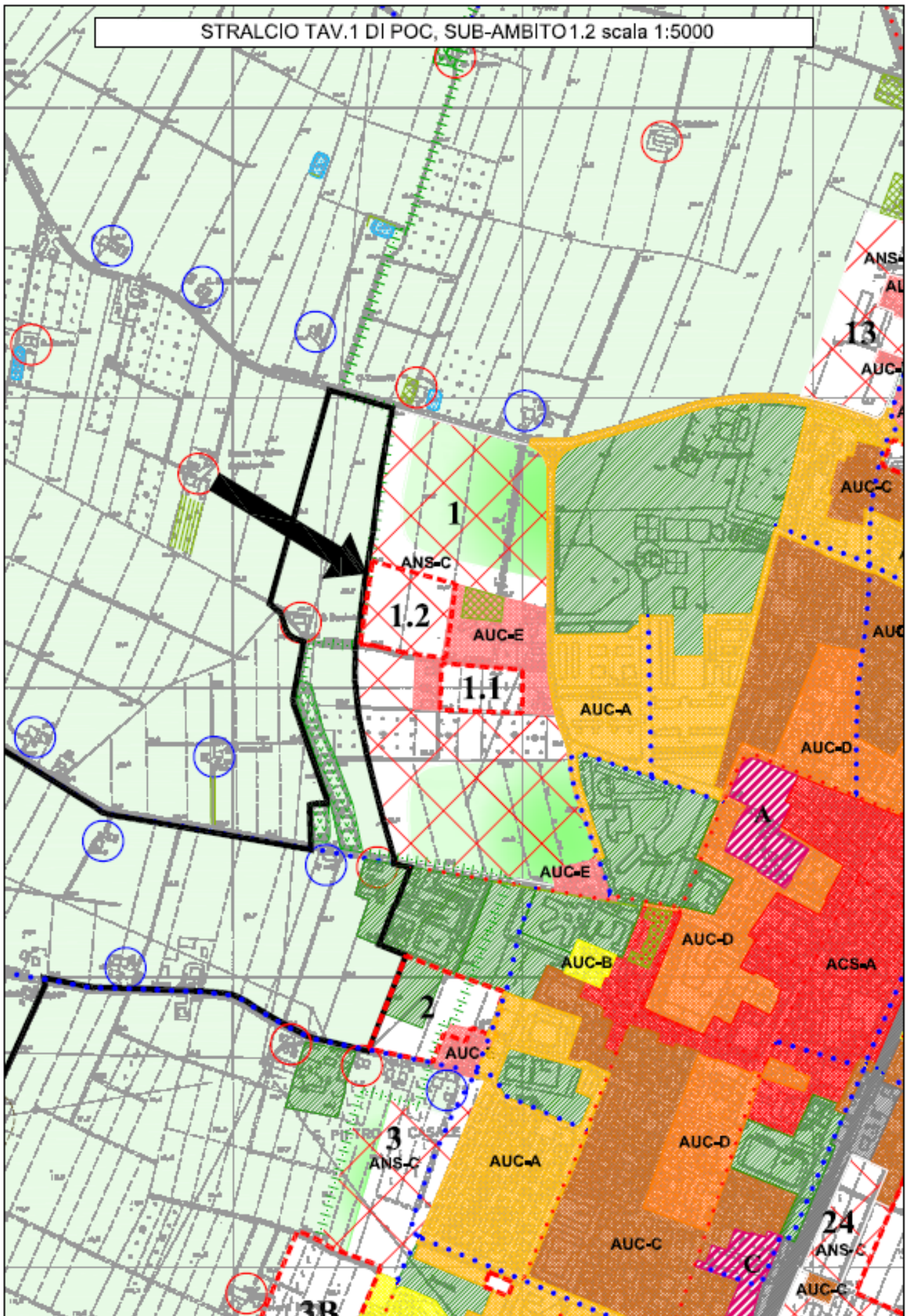
N.B. Le parti cassate sono individuate con ~~barratura orizzontale~~ e le parti aggiunte con carattere rosso.

AMBITO ANS C_1 Sub Ambito 1.1 Capoluogo	Prevalentemente residenziale
Localizzazione e funzioni	<ul style="list-style-type: none">- il Sub Ambito costituisce una porzione dell'Ambito 1, (di superficie superiore a 20,4 ettari), posto nel settore nord-ovest del Capoluogo- in attesa di tale attuazione, da realizzare in tempi lunghi, si propone di dare una prima modesta risposta ad una delle proprietà interessate dalla previsione- infatti si va ad individuare un Sub Ambito 1.2, localizzato a margine dell'edificato residenziale esistenti classificati dagli strumenti urbanistici (PSC e RUE) come AUC-E- per il Sub Ambito sono previste tipologie plurifamiliari, ed edifici in linea
Capacità insediativa potenziale del PSC	Capacità massima insediativa per il Sub Ambito 1.2: mq 2.485 di SU Dotazioni come da Accordo ex art. 18 LR 20/2000: <ul style="list-style-type: none">- Verde pubblico: mq 2.209- Parcheggi pubblici: mq 552
Condizioni di sostenibilità	<ul style="list-style-type: none">- in sede di PUA vanno progettate le opere di compensazione per garantire l'invarianza idraulica; in caso siano previsti sistemi di raccolta complessivi, occorrerà dimostrare le "quote" di spettanza di ciascun comparto di attuazione- <u>Interventi e compensazioni idrauliche</u> Nel rispetto dei principi generali espressi in sede di PSC, il Consorzio della Bonifica Renana prescrive:<ul style="list-style-type: none">- L'individuazione di un sistema di laminazione che preveda almeno il recupero di 430 mc, calcolato al netto delle aree a verde pubblico, purché queste mantengano una connotazione di verde compatto- La restante trasformazione territoriale in capo all'Ambito 1, dovrà essere preceduta da un progetto generale legato all'assetto idraulico dell'Ambito, con l'individuazione delle soluzioni compensative da perseguire- Il PUA del sub Ambito 1.2 è sottoposto al rilascio di parere idraulico da parte del Consorzio- <u>per quanto riguarda le reti:</u><ul style="list-style-type: none">- <u>Servizio acquedotto</u> Da verificare con Hera in sede di esame del POC- <u>Servizio fognature e depurazione</u> Da verificare con Hera in sede di esame del POC- <u>Servizio gas</u> Da verificare con Hera in sede di esame del POC- in fase attuativa dovranno essere concordati con il Gestore le azioni da promuovere, che il soggetto attuatore dell'Ambito dovrà realizzare in toto o in parte secondo specifici accordi da sottoscrivere con il Comune e con il Gestore medesimo

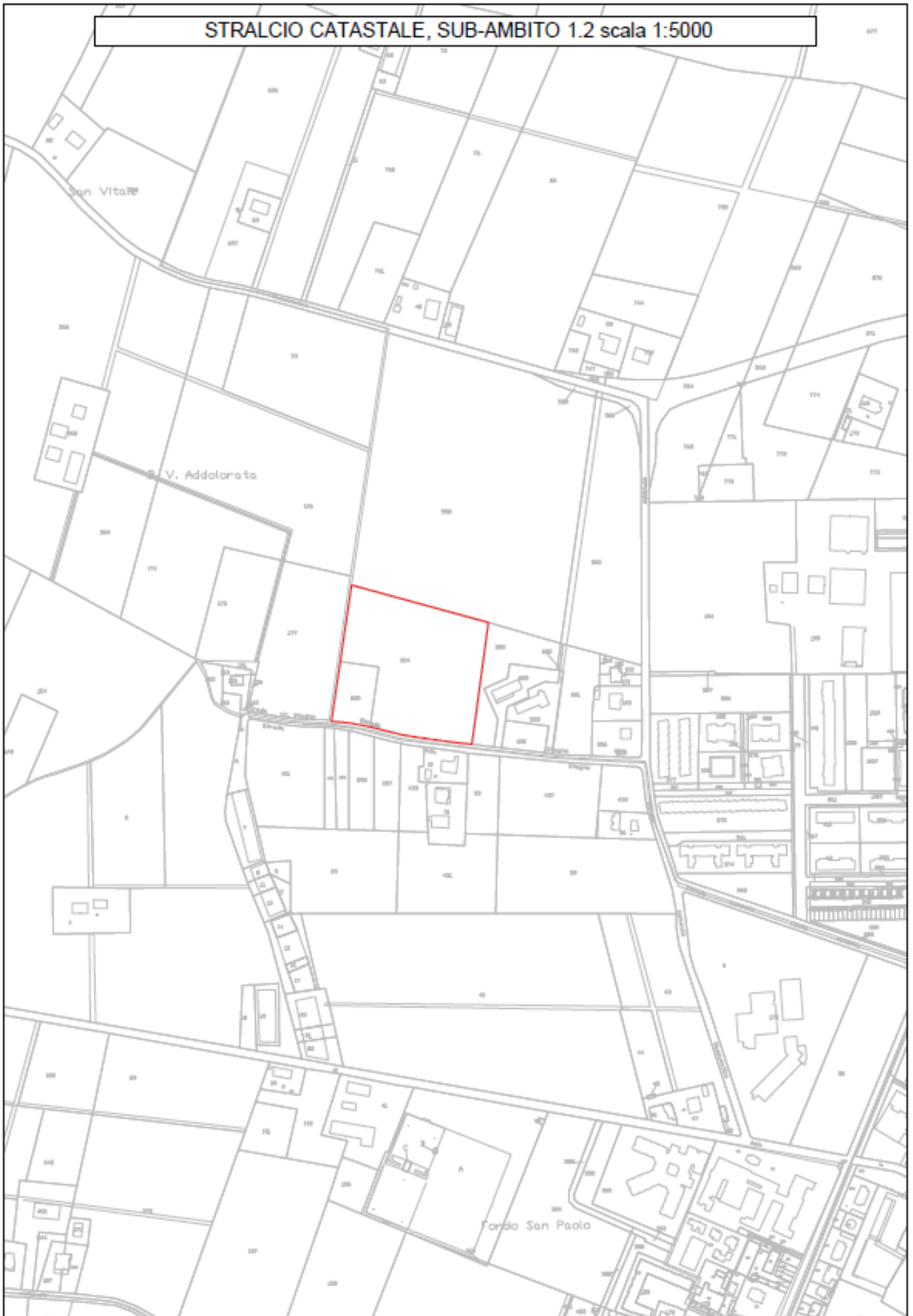
<p>Condizionamenti ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - costituisce condizione imprescindibile per la sostenibilità del POC l'adeguamento della capacità depurativa delle acque reflue. Il Comune in sede di approvazione del PUA, deve verificare la funzionalità dell'impianto di depurazione in relazione anche ai nuovi abitanti insediabili con il POC - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti - in sede di PUA si dovrà progettare le reti al fine di realizzare un riutilizzo adeguato delle acque meteoriche al fine del risparmio della risorsa acqua - in sede di PUA si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE
<p>Altri limiti e condizionamenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le linee elettriche di media tensione esistenti devono essere spostate o interrate contestualmente all'intervento edilizio e quindi risolta la criticità elettromagnetica: nel Sub Ambito 1.2 non sono presenti - in sede di PUA dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti: nel Sub Ambito 1.2 non sono presenti tali criticità - il PUA dovrà contenere un <u>piano di cantierizzazione</u> delle opere che definisca i sistemi di abbattimento di polveri e rumori, di gestione dei materiali di demolizione e scavo, delle acque meteoriche di dilavamento ed i sistemi di messa in sicurezza della rete fognaria pubblica esistente - l'attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela
<p>Prescrizioni Geologico/Sismiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In sede di PUA si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati nella Relazione Geologica e Sismica (Capitolo 4, schede ambiti e sub ambiti) allegata al POC

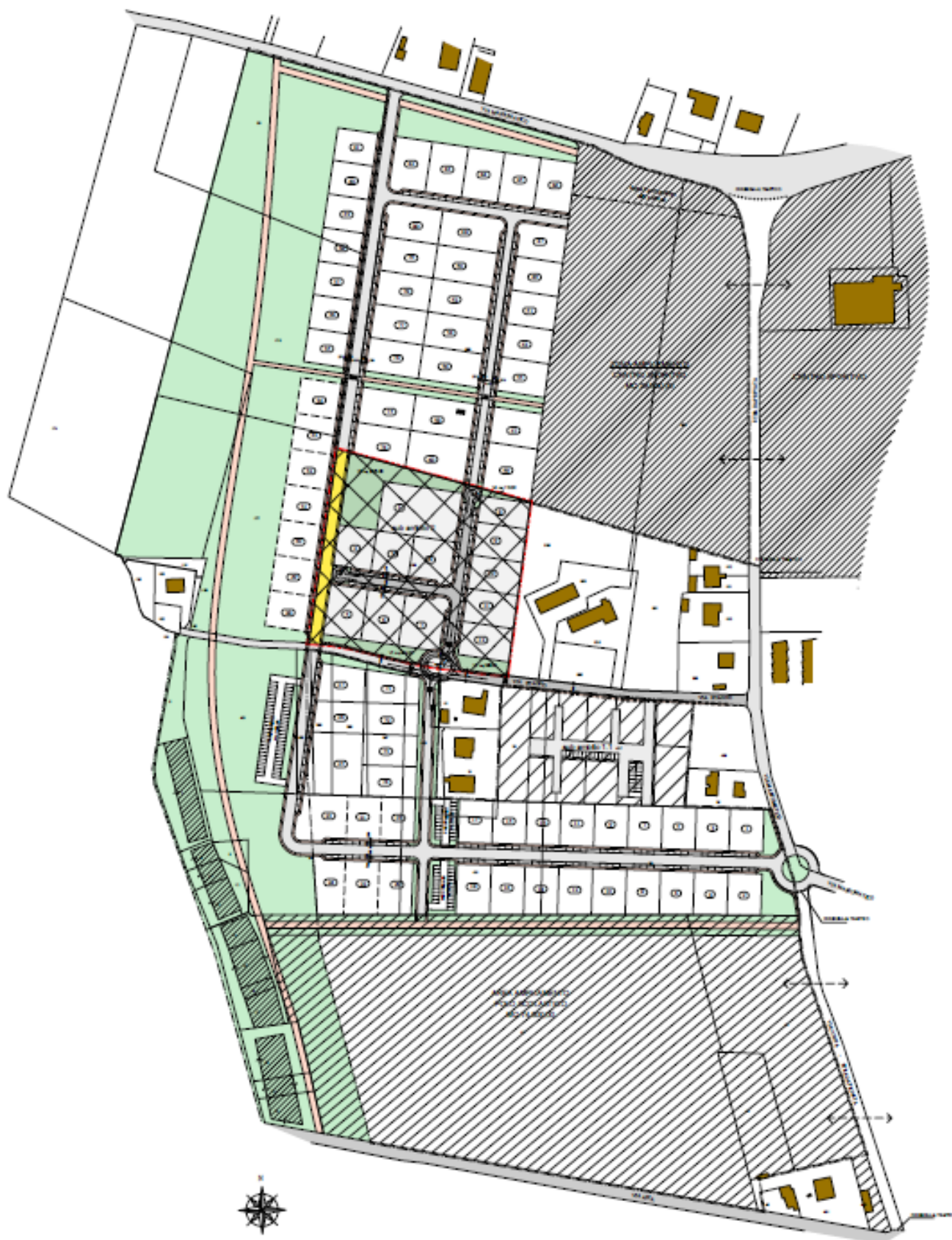
STRALCI CARTOGRAFICI

STRALCIO TAV.1 DI POC, SUB-AMBITO 1.2 scala 1:5000



STRALCIO CATASTALE, SUB-AMBITO 1.2 scala 1:5000





PARTICOLARE AMBITO 1 - SUB 2
SCALA 1:1000

