

Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo)

VARIANTE N.3/2018 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C2.2 "SASSO" - Sub. B

Relazione tecnico-illustrativa

OGGETTO E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La presente richiesta di variante al Piano già approvato è finalizzata al conseguimento dei seguenti obiettivi:

1) Ottenere il completamento dell'impianto urbanistico originario mediante il ripristino della palazzina inizialmente prevista nel lotto n. 3 (e successivamente soppressa con Variante al PP approvata con Del. Cons. 89 del 30/10/2012), previa attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella ammessa.

La Variante al RUE approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 03/07/2012 ha introdotto la possibilità di fare entrare nella perequazione urbanistica anche gli ambiti in corso di attuazione. In particolare l'art. 39, comma 3 stabilisce che le aree AC_2 potranno essere utilizzate come aree di atterraggio di capacità edificatoria generata in ambiti o aree aventi usi ad esse compatibili (ARS, ARR, AC_0, AC_1 e AC_3) ove tale meccanismo sia previsto dalla specifica disciplina. Tale capacità edificatoria potrà essere espressa solo a seguito di una variante allo strumento urbanistico attuativo vigente sull'area AC_2, con la quale prevedere anche l'adeguamento degli standard alla nuova capacità edificatoria sulla base della normativa che disciplina lo strumento urbanistico stesso.

Ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PSC, varianti sostanziali agli ambiti AC_2 devono essere previste nell'ambito di un POC. Ciò significa che, per il comparto "Sasso-sub.B", l'attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella ammessa (in questo caso, rispetto a quella assegnata dal PRG e non quella maturata dalla superficie territoriale del comparto) deve provenire da uno strumento sovraordinato rispetto al piano attuativo il quale, contestualmente, garantisce coerenza con lo schema planivolumetrico originario e, comunque, con il PSC.

Nella situazione di carattere speciale in cui si trova il Comune di San Giovanni in Persiceto, discendente dalla LR 16/2012, è possibile dare attuazione alla strumentazione urbanistica generale, anche solo adottata, di cui dispone il Comune (nel nostro caso, PSC approvato) in deroga alla LR 20/2000 per quanto attiene all'efficacia dei piani e alla obbligatorietà degli strumenti di pianificazione operativa e attuativa. Ciò significa che è possibile procedere alla approvazione di PUA in assenza di POC a condizione che, non essendo esplicitamente previsto, tali PUA siano conformi alla disciplina del PSC.

Pertanto si procede alla presentazione della presente variante al PP Sasso B, avendo già presentato un PUA relativo all'ambito ARS "Spianate Nord"

La variante prevede l'attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva all'Ambito AC_2 Sasso B, proveniente dall'attuazione tramite PUA dell'attiguo ambito ARS "Spianate Nord", in virtù di meccanismi perequativi stabiliti a seguito di sottoscrizione di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 tra Comune e Soggetti Attuatori privati.

Il PUA relativo all'ambito ARS "Spianate Nord" è già stato presentato in data 30/12/2015 con prot. 52472 e prevede l'attuazione delle seguenti aree:

- la porzione dell'ambito "ARS.SG XII", di proprietà dei Soggetti Attuatori per la parte censita in catasto al Foglio n°81, mappali n. 845 parte e 608 parte;
- la porzione dell'ambito "ARS.SG XII", di proprietà del Comune di San Giovanni in Persiceto, censita in catasto al Foglio n°81, mappale n. 846;
- la porzione dell'ambito "DOT_E", di proprietà dei Soggetti Attuatori per la parte censita in catasto al Foglio n°81, mappali n. 845 parte, n. 608 parte, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5;

Per le aree ARS viene applicato un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,10 mq/mq mentre per le aree DOT_E viene applicato un Ut di 0,05 mq/mq, così le superfici di proprietà dei soggetti attuatori sviluppano una capacità edificatoria di $SU = 1.700 + 1280 = 2.980$ mq

In caso di approvazione del PUA è prevista la realizzazione di mq 2.180 di SU nell'attiguo Comparto AC2.2 – Sasso B, previa approvazione di variante specifica al relativo Piano Particolareggiato in corso di attuazione.

L'operazione risulta fattibile in quanto:

- l'ambito AC_2 dispone già di un'area di verde privato di adeguate dimensioni, precedentemente destinata a superficie fondiaria, che può essere edificata previa approvazione della presente variante al PP in corso di attuazione;
- la dotazione degli standard esistenti risulta già adeguata per soddisfare l'incremento richiesto dovuto al trasferimento di edificabilità. Si veda elaborato B2.1 – Progetto: Planimetria generale

- le opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alle reti tecnologiche, sono state dimensionate per soddisfare il nuovo assetto fondiario.

Così risulta:

- SU aggiuntiva da esprimere nell' AC_2 Sasso B = 800 mq
- Fattore di conversione da SU a SC previsto dal PSC = 1,35
- SC aggiuntiva da esprimere nell' AC_2 Sasso B = 1.080,00 mq
- SC massima realizzabile nell' AC_2 Sasso B = 5.379,00 + 1.080,00 = 6.459,00 mq

Inoltre si propone di comprendere negli 800 mq di SU proveniente dall'ambito ARS anche tutta la quota che è necessario destinare a ERS in applicazione delle disposizioni di cui all'art.32 comma 10 del PSC relative all'ambito ARS "Spianate Nord" in attuazione.

Così si avrebbe:

SU per ERS minima derivante da ambito ARS = 1.700 x 0,27 = 459,00 mq

SU libera = 800 - 459 = 341,00 mq

Le modalità per l'individuazione e la gestione delle quote di unità immobiliari destinate ad Edilizia convenzionata già previste dal piano approvato e ad Edilizia Residenziale Sociale di cui sopra, vengono definite nell'art. 13 della Convenzione, pertanto viene eliminato l'elaborato "B2.3 Progetto: individuazione degli alloggi da destinare a locazione a canone agevolato (art. 13 allegato G - Convenzione)" contenuto nel piano approvato

2) Aggiornare il confine di comparto comprendendo l'area AC_0, chiamata ad ospitare parte del verde pubblico di comparto (già in attuazione con la variante n.2/2012), con conseguente aggiornamento della cartografia di RUE.

A tal fine è previsto l'aggiornamento delle planimetrie di Piano e la redazione di uno stralcio a simulazione dell'aggiornamento della cartografia di RUE.

3) Escludere dal disegno di piano le aree di proprietà dei soggetti che non hanno partecipato alla formazione del Piano, riconducendo le stesse all'ambito consolidato, nella fattispecie all'ambito AC_0 ai sensi dell'Art. 37 del vigente PSC-RUE con conseguente aggiornamento della cartografia di RUE.

A tal fine è previsto l'aggiornamento delle planimetrie di Piano e la redazione di uno stralcio a simulazione dell'aggiornamento della cartografia di RUE.

Con l'occasione viene anche integrato l'articolo relativo alle recinzioni con le caratteristiche delle stesse ammesse per i lati in confine con spazi verdi pubblici e parcheggi pubblici e per il confine tra comparto e spazi a verde privato.

4) Dare seguito alle proposte avanzate in sede di collaudo nel merito dei due punti luce della pubblica illuminazione posti a ridosso del fabbricato da porsi nel lotto 4 (attualmente non realizzato) e del lotto 3, che attualmente non sono ancora stati installati;

Dal calcolo illuminotecnico rispetto alla soluzione attuale in corrispondenza del tratto di percorso ciclopedonale privato ad uso pubblico, emerge che in corrispondenza dell'ex lotto 3 e del lotto 4, in mancanza dei punti luce non ancora installati, non risulta verificato il livello di illuminamento richiesto (si allega calcolo illuminotecnico).

Nell'elaborato U1.12 e nell'art. 10 delle NTA vengono indicate le prescrizioni atte a regolare e a consentire l'utilizzo del percorso in sicurezza fino a quando non verranno installati i punti luce mancanti

5) Aggiornare lo stato patrimoniale delle aree.

La presente variante e la convenzione verranno sottoscritte anche dall'attuale proprietario dell'area AC_0 di via Zenerigolo Vecchio, chiamata ad ospitare parte del verde pubblico di comparto;

6) Correggere tutto quanto faccia ancora riferimento alla rete gas (NTA, Convenzione, ecc...).

A tal fine è previsto l'aggiornamento della NTA e della Convenzione.

7) Aggiornare gli elaborati delle opere di urbanizzazione in generale e con particolare riferimento alla rete idrica con la descrizione di tutte le interconnessioni con la rete geotermica.

Vengono allegare al piano tutte le tavole relative alle urbanizzazioni "as build".

Per quanto riguarda le reti idriche e fognarie si precisa che viene rappresentato solo lo stralcio compreso tra i due parcheggi pubblici (oggetto della variante 2012), utilizzando lo standard grafico prescritto da HERA, in quanto gli elaborati "as build" delle stesse reti del primo tratto di via Gherardi sono già stati depositati in Comune in occasione della consegna anticipata delle opere con prot. 41784 del 31/08/2009

inoltre visto che la distribuzione dell'acqua potabile alle unità del comparto viene effettuata attraverso una rete di teleriscaldamento, a partire dalla centrale geotermica, che risulta allacciata all'acquedotto comunale, si trasmette un elaborato relativo alla rete dell'impianto geotermico, teleriscaldamento e distribuzione acqua potabile alle unità, da cui si può anche rilevare il previsto e limitato attraversamento delle opere pubbliche da parte delle condotte dell'impianto stesso (come richiesto dal Servizio LLPP).

L'impianto geotermico è costituito da una rete di canalizzazioni e 4 pozzi, dei quali uno (PZ1) è destinato al prelievo idrico dalla falda per l'alimentazione delle unità termorefrigeranti in pompe di calore poste nella centrale termica e gli altri 3 (PZ2, PZ3, PZ4) sono funzionali alla reimmissione delle acque nella falda, successivamente al loro passaggio nella centrale.

La centrale termica risulta allacciata all'acquedotto comunale in conformità alle norme previste dall'Ente erogatore, così, le pompe di calore, attraverso lo scambio termico con l'acqua di falda, sono in grado di scaldare l'acqua fornita dall'acquedotto e di distribuirla per il riscaldamento, raffrescamento e usi sanitari degli edifici.

In particolare dalla centrale parte la rete del teleriscaldamento costituita da tubazioni pre-isolate, per il trasporto dell'acqua fino agli edifici allacciati. Qui, tramite sotto-centrali, l'acqua cede il calore all'impianto dell'abitazione e consente di riscaldare gli ambienti o di raffrescarli ed usufruire di acqua calda per impieghi domestici ed igienico-sanitari. Una volta ceduto il calore, l'acqua del teleriscaldamento ritorna in centrale per essere riportata alla massima temperatura e per ricominciare il suo ciclo.

8) In considerazione del ruolo di "pubblico servizio" rivestito dalla rete e dalla centrale geotermica all'interno di questo comparto, si rende necessario precisare nell'ambito del piano il sistema di gestione della centrale stessa.

La distribuzione dell'acqua potabile alle unità viene effettuata attraverso la rete di teleriscaldamento di proprietà di un soggetto privato. Ogni utente, all'atto dell'acquisto dell'immobile allacciato, ha sottoscritto un regolare contratto per la fornitura di tale servizio.

In convenzione vengono confermati tutti i diritti in essere per la fornitura del suddetto servizio e in uno specifico articolo della NTA viene normata la gestione e l'implementazione dell'impianto.

9) Risolvere la commistione tra il verde pubblico di comparto e l'impianto/rete di geotermia privato;

Con Tipo Frazionamento prot. 2018/186484 del 12/12/2018 è stato compiuto il frazionamento delle aree dei pozzetti dell'impianto geotermico che vengono così esclusi dalle aree da cedere al comune

In convenzione viene precisato che deve essere garantita l'accessibilità agli stessi per consentire al gestore di provvedere alla manutenzione e al mantenimento in sicurezza degli stessi. Inoltre i pozzetti dovranno risultare apribili solo da parte del gestore.

A seguito del frazionamento cambia sensibilmente la superficie destinata a verde pubblico attrezzato, con conseguente aggiornamento dei documenti che contengono i relativi dati (NTA, Convenzione, ecc.)

Gli elaborati grafici integrativi e/o modificati dalle varianti descritte sono i seguenti:

A2.1 - Inquadramento catastale: aree da cedere al comune e aree escluse dal perimetro del comparto

B1 - Progetto: Planivolumetrico generale

B2.1 - Progetto: Planimetria generale

B2.2 - Progetto: planimetria con indicazione delle aree da cedere al Comune

B2.4 - Progetto: Planimetria di confronto

B2.5 - Progetto: Planimetria per aggiornamento cartografia RUE

B2.6 – Progetto: planimetria con individuazione delle SU di trasferimento
U1.4 – Esecutivo opere di urbanizzazione: planimetria strade e parcheggi
U1.8b - Esecutivo opere di urbanizzazione: planimetria fogna bianca as build
U1.8c - Esecutivo opere di urbanizzazione: planimetria fogna nera as build
U1.9a - Esecutivo opere di urbanizzazione: profili fogna bianca as build
U1.9b - Esecutivo opere di urbanizzazione: profili fogna nera as build
U1.10 - Esecutivo opere di urbanizzazione: verde pubblico e arredi
U1.11 - Esecutivo opere di urbanizzazione: planimetria segnaletica stradale
U1.12 - Esecutivo opere di urbanizzazione: tratto di percorso ciclopedonale momentaneamente privo di pubblica illuminazione
U2.1b - Esecutivo opere di urbanizzazione: pubblica illuminazione: integrazione alla relazione tecnica e calcoli allegata al Piano approvato
U2.1c - Esecutivo opere di urbanizzazione: pubblica illuminazione: verifica illuminotecnica tratto di percorso ciclopedonale privato ad uso pubblico senza i punti luce B11 e B12
U2.4 - Esecutivo opere di urbanizzazione: pubblica illuminazione: disposizione planimetrica tubazioni e pozzetti
U2.5 - Esecutivo opere di urbanizzazione: pubblica illuminazione: disposizione planimetrica pali e corpi illuminanti
U2.6 - Esecutivo opere di urbanizzazione: pubblica illuminazione: particolari costruttivi
U3.5a - Esecutivo opere di urbanizzazione: planimetria rete idrica
U6 - Esecutivo opere di urbanizzazione: planimetria reti private impianto geotermico, teleriscaldamento e distribuzione acqua potabile alle unità abitative

Gli articoli delle Norme Tecniche che risultano modificati dalle varianti descritte sono i seguenti:

Art. 1 – Oggetto del Piano Particolareggiato
Art. 2 – Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato
Art. 5 – Variante al Piano Particolareggiato
Art. 7 – Attuazione degli interventi edilizi
Art. 8 – Determinazione delle superfici e degli standard urbanistici
Art. 9 – Usi Ammessi
Art. 10 – Strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, attraversamenti, segnaletica
Art. 13 – Aree a verde privato e pertinenze
Art. 16 – Passi carrai
Art. 17 – Recinzioni
Art. 19 – Potenzialità edificatoria
Art. 20 – Distanze dai confini
Art. 21 – Altezza massima
Art. 22 – Finitura degli edifici
Art. 23 – Copertura degli edifici
Art. 24 – Passaggio di condotti e canalizzazioni
Art. 25 – Prescrizioni derivanti dai pareri degli Enti
Art. 26 – Norme specifiche alla gestione dell'impianto di geotermia

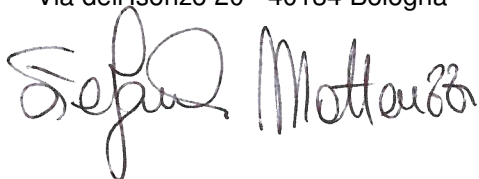
Gli articoli della Convenzione che risultano modificati dalle varianti descritte sono i seguenti:

Premessa: elenco elaborati
Premessa: dati dimensionali del piano particolareggiato
Art. 2 – Finalità della convenzione
Art. 3 – Comparto di intervento
Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria
Art. 8 – Cessione al comune delle opere di urbanizzazione primaria
Art. 9 – Individuazione delle aree di urbanizzazione secondaria
Art. 11 – Contributi per il rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione
Art. 13 – Edilizia residenziale destinata a locazione a canone agevolato

San Giovanni in Persiceto, 15/11/2018 (agg. 01-04-2019)

LA COMMITTENZA

MAREFOSCA COSTRUZIONI S.R.L.
Presso Dott.ssa Stefania Matteuzzi
Via dell'Isonzo 20 - 40134 Bologna



IL TECNICO

Arch. DIEGO BONASONI



LEONARDO COSTRUZIONI S.R.L.
P.IVA: 01478730383



LEONARDO COSTRUZIONI srl
VIA PROVENZALI, 11 - 44042 CENTO (FE)
P. IVA 01478730383 - C.F. 01653251205
TEL. 051.6826466 - FAX 051.6828281