

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Città Metropolitana di Bologna



PIANO PARTICOLAREGGIATO FONTANELLE II

variante III 2018 al Piano Particolareggiato di
iniziativa pubblica Fontanelle II

adottato con delibera di C.C.
approvato con delibera di C.C.

PROGETTISTI

Arch. Bruno Bolognesi - Getec Servizi s.r.l.
Perito Ind. Claudio Beccaccia

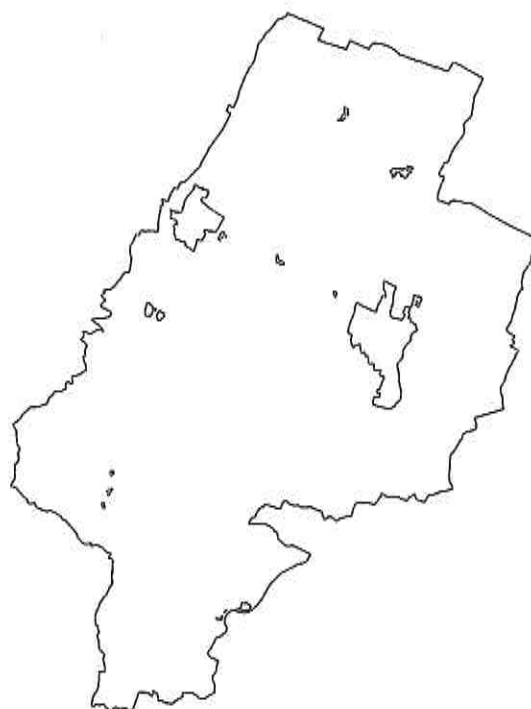
COLLABORATORI

SINDACO

Fausto Tinti

SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Cinzia Giacometti



VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO FONTANELLE II

Febbraio 2019

RELAZIONE

OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano Particolareggiato in titolo ha per oggetto la trasformazione di un residuo di area, ricompreso all'interno dell'ambito produttivo denominato Fontanelle II del Capoluogo classificato dal RUE vigente come ambito ASP_C.5 (Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti Art. 15.3.11), ora destinata dal Piano Particolareggiato vigente a strada di lottizzazione, in area produttiva a completamento dei lotti contigui n°1 e n°2 del Piano Particolareggiato.

La variante si rende necessaria ed opportuna in quanto il residuo di area individuato previsto a strada pubblica (tratto solo in parte realizzato) si rivela inutile e non più funzionale alla viabilità di comparto e della viabilità della contigua Lottizzazione Valle di Malta in corso di realizzazione, costituendo di fatto un doppione della viabilità a sud del lotto n°1, fra l'altro con sezione limitata e poco idonea al traffico pesante, sempre presente nelle aree produttive, per il collegamento fra le due aree produttive, Fontanelle II e Valle di Malta, già adeguatamente collegate, una volta realizzata e completata la strada ad ovest, prosecuzione della Via Flavio Gioia, che si immetterà nella prevista rotonda.

La trasformazione del residuo di area da strada ad area produttiva non preclude in alcun modo gli accessi ai lotti.

D'altra parte nemmeno nel P.P. Valle di Malta è previsto accesso alcuno da parte del residuo ivi rimanente.

La proprietà dell'area risulta divisa longitudinalmente in due parti, una di proprietà Ditta TECNA SpA (Azienda frontista ad ovest) e l'altra di proprietà comunale.

Le proprietà frontiste, peraltro con comunicazione del 05/04/2018 prot. 8417 hanno richiesto la variante e la possibilità di acquisire la parte di proprietà comunale.

Praticamente, con la presente variante, l'assetto generale del comparto non subisce modificazioni, sotto ogni aspetto (ambientale, della mobilità, usi ecc.), **NON** viene modificata la Normativa Tecnica di Attuazione attualmente vigente.

L'Adozione della presente Variante al P.P. Fontanelle II, viene redatta in coerenza con le norme del Piano Particolareggiato vigente e con la normativa di RUE come di seguito specificato:

La modifica dei lotti n°1 e 2 che vengono lievemente ampliati è coerente con l'Art. 1 delle NTA del P.P. in quanto dispone che "Le tavole di Piano Particolareggiato sono da considerarsi previsioni planivolumetriche **non vincolanti per sagoma, numero e conformazione di lotti** in quanto saranno ammissibili tutti quegli adattamenti che si rendessero necessari in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle superfici private e di uso pubblico".

La presente variante non modifica la Superficie Territoriale del Comparto Produttivo, parametro sulla base della quale sono state determinate le dotazioni territoriali, che vengono confermate nel rispetto dei parametri di legge, pertanto si ritiene che l'incremento della superficie fondiaria dei lotti in questione oltre ad essere ammessa dal piano stesso si possa ritenere un incremento poco significativo e che non incide sul metodo di dimensionamento della capacità edificatoria generando una potenziale capacità edif. di 621,90 corrispondente allo 0,006 % del totale, non venendo inoltre modificato l'indice fondiario ($U_f = S_u/S_f = 0,90$) che viene confermato unitamente al numero dei lotti;

La variante si rende inoltre necessaria in quanto essendo il Comparto Produttivo Fontanelle II già completamente edificato, si è potuto accertare che la previsione di urbanizzazione a strada pubblica si rivela inutile e non più funzionale alla viabilità di comparto e nel periodo finora trascorso, **NON** si sono

rivelate necessità di realizzazione di quel tratto di strada da parte degli utenti e nessuno dei soggetti insediati ne ha richiesto la realizzazione, si ritiene pertanto che il traffico leggero e pesante all'interno del comparto sia già ben distribuito e agevolmente canalizzato.

In conclusione si può ritenere che la variante non incidendo sul criterio di dimensionamento della capacità edificatoria ,come sopra esposto , ed essendo una Variante Ricognitiva estesa a tutto il comparto , finalizzata anche a prendere in carico tutte le urbanizzazioni da parte dell'A.C. ed essendo redatta nel rispetto delle condizioni indicate al 3° comma del punto 14 dell'art.15.3., la stessa sia coerente con la normativa di RUE citata.

NON produce **INOLTRE** modifiche alla dotazioni del Verde Pubblico e dei Parcheggi essendo gli stessi dimensionati rispetto alla St. complessiva.

Pertanto viene **confermata la NTA DEL P.P.VIGENTE** e viene **modificata la cartografia** del Planivolumetrico Tav.2 in prossimità dei lotti 1 e 2

PREMESSO CHE:

- con deliberazione consiliare n. 226 del 07/07/1989, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo alla nuova zona artigianale del Capoluogo denominata "Fontanelle 2" localizzata a valle della Via Emilia in fregio alla provinciale San Carlo ed all'asse ferroviario Bologna – Ancona e l'area a Sud ;
- con deliberazione consiliare n.104 del 31/04/1991, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata una variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica mediante l'inserimento di un nuovo lotto edificabile oltre ad alcune piccole modifiche tese a riservare maggiori spazi alle strade interne di lottizzazione;
- con deliberazione consiliare N° 65 del 27/06/2002, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata una ulteriore Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica , inerente vari aspetti fra cui il completamento della possibilità edificatoria, sospesa in precedenza in attesa della realizzazione della nuova S.P. S.Carlo, il completamento dei tracciati di viabilità, l'individuazione dei nuovi lotti, sia a destinazione produttiva che direzionale, la modifica delle fasce di verde pubblico, ed altre modifiche minori.

VISTA la richiesta di Variante alla strumentazione urbanistica vigente del sig.Bergami Damiano, corredata anche di istanza di poter acquisire il relitto di strada di proprietà comunale a variante approvata, nota del 05/04/2018 prot. n° 8417.

Ai sensi della strumentazione generale ora vigente: Piano Strutturale Comunale, (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), tutto il comparto è classificato rispettivamente:

- ai sensi del PSC in ambito ASP_C Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti (Art 5.2.8 della Normativa di PSC);
- ai sensi del RUE in ambito ASP_C.5 Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti (Capo 15.3 della Normativa di RUE), e più esattamente alla scheda specifica Art. 15.3.11 ASP_C.5 pag. 140 della citata norma.

CONSIDERATO CHE all'interno del comparto, per le cui urbanizzazioni è stato costituito apposito Consorzio, il RUE individua già le aree adibite a viabilità indicandole come ambito VC_B Altre strade urbane locali - tratti esistenti (art. 10.1.2 della Norma di RUE), si dà atto che **conseguentemente alla Approvazione della Variante del Piano Particolareggiato in oggetto, la stessa dovrà essere allineata al RUE in occasione della prima e prossima variante al RUE adeguando la cartografia.**

Altra variante simile sarà da attuare per il Piano Particolareggiato "Valle di Malta" per eliminare anche il quello strumento il residuo di area prevista a strada che si verrà a definire.

DATI DIMENSIONALI:

Area oggetto di variante, superficie fondiaria catastale mq 691 di cui :

proprietà comunale mq 327

proprietà TECNA mq 364

Da cui applicando gli indici di piano, $Uf = Su/Sf = 0,90$ si ottiene una superficie utile di:

$mq\ 691 \times 0,90 = mq\ 621,90$ (0,006% /ST. complessiva comparto).

Veramente poco significativo per un comparto che prevede 102.777 mq di superficie territoriale produttiva e direzionale.

Gli elaborati costituenti la Variante al Piano Particolareggiato oltre alla presente Relazione sono i seguenti:

- | | | |
|----|---------------------------------|--------------|
| 1. | Normativa Tecnica di Attuazione | |
| 2. | Tav. 1 Stato Attuale | scala 1:2000 |
| 3. | Tav. 2 Stato di Progetto | scala 1:1000 |
| 4. | Tav. 3 Stato di confronto | scala 1:1000 |
| 5. | Tav. 4 relazione clima acustico | scala 1:1000 |
| 6. | Relazione Geologica | |
| 7. | Documentazione fotografica | |

Riguardo alla VAS – VALSAT, si applica quanto previsto dall'Art. 19, 6° comma , lettera b della L.R. 24 / 2017, in quanto la variante non incide in modo significativo, sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti.

SUPERFICI E STANDARDS VARIANTE

STANDARD URBANISTICI ex L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni	
SUPERFICIE TERRITORIALE DIREZIONALE	= Mq 10.965
SUPERFICIE TERRITORIALE PER FUNZIONI PRODUTTIVE	= Mq 91812
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO	= Mq 102.777
INDICI PER FUNZIONI PRODUTTIVE St = 91812 Mq VERDE PUBBLICO = 10% St = Mq 9181 PARCHEGGI PUBBLICI = 5% St = Mq 4591	
INDICI PER FUNZIONI DIREZIONALI , RICREATIVE, CULTURALI Ut = Su/St = 3.500 Mq/ha Mq 10.695 X Mq 3.500/10.000 = Su Mq 3.838 VERDE PUBBLICO = 60 Mq /100 Mq Su PARCHEGGI PUBBLICI = 40Mq/100Mq Su VERDE PUBBLICO = Mq 3.838 X 0,6 = Mq 2.303 PARCHEGGI PUBBLICI = Mq 3.338 X 0,4 = Mq 1.535	
TOTALE VERDE PUBBLICO RICHIESTO	Mq 9181+ 2.303 = Mq 11484
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI	Mq 4591 + 1.535 = Mq 6126
VERDE PUBBLICO IN PROGETTO	Mq 19.333 > 11484
PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO	Mq 6.392 > 6293

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1

GENERALITA'

L'edificazione dovrà svilupparsi secondo le indicazioni di Piano Regolatore Generale e/o delle più dettagliate prescrizioni di cui al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

Sono ammesse tutte quelle modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie in sede esecutiva, per adeguamento allo stato dei luoghi, alle corrispondenze catastali con la realtà di fatto, alle esigenze e necessità dell'utenza in funzione dell'insediamento e dell'interesse dell'Amministrazione Comunale proprietaria, e dalle esigenze che si rendessero indispensabili in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o delle infrastrutture pubbliche da realizzare anche ai margini del comparto compreso le modificazioni in più o in meno dei lotti.

La progettazione degli edifici dovrà avvenire secondo criteri estetico funzionali omogenei, nel rispetto delle normative vigenti.

Non sono ammessi coperti, sia degli opifici che delle palazzine, a falde inclinate a meno che ciò, a giudizio insindacabile della Commissione Comunale Edilizia, rappresenti un elemento architettonico di particolare rilievo caratterizzante in modo specifico l'edificio.

Le tavole di Piano Particolareggiato sono da considerarsi previsioni planivolumetriche non vincolanti per sagoma, numero e conformazione di lotti in quanto saranno ammissibili tutti quegli adattamenti che si rendessero necessari in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle superfici private e di uso pubblico.

Art.2

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel presente Piano Particolareggiato e nella relativa convenzione allegata dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi realizzati a cura e spese dei lottizzanti.

L'edificazione sui lotti è subordinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria le quali potranno essere anche realizzate per stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale.

In particolare si specifica:

a) Viabilità

Tutte le strade dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte con adeguata massicciata e sovrastante pavimentazione bituminosa completa di segnaletica orizzontale e verticale.

Tutte le sedi stradali saranno destinate al pubblico transito in perpetuo senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio e del sottosuolo per la realizzazione di pubblici servizi.

La viabilità dovrà essere completata con parcheggi e illuminazione pubblica ed alberature conformemente al presente Piano Particolareggiato.

b) Parcheggi

Tutti i parcheggi indicati nelle tavole di lottizzazione dovranno essere asfaltati, debitamente illuminati e destinati ad uso pubblico indiscriminato.

I parcheggi lungo la viabilità pubblica dovranno essere delimitati da alberature adeguatamente protette.

c) Fognatura, acquedotto, rete gas-metano, SIP, ENEL

Tutti questi servizi dovranno essere realizzati conformemente alle disposizioni tecniche che verranno impartite dagli enti gestori.

Anche queste opere saranno assoggettate all'uso pubblico.

Dovranno essere approfondite e specificate in sede di progettazione esecutiva i parametri meccanici dei terreni dei singoli lotti per la scelta del tipo di fondazione più idonea.

Le acque nere saranno convogliate alla rete fognaria adducente al vicino depuratore del Capoluogo.

In sede di attuazione sarà richiesta preventiva valutazione di impatto acustico.

d) Spazi verdi

Gli spazi verdi previsti nell'ambito del Piano Particolareggiato sono classificati:

1) Verde Pubblico

Tali aree dovranno essere arredate ed attrezzate sulla base delle indicazioni delle tavole di Piano Particolareggiato e delle successive indicazioni del progetto esecutivo.

La manutenzione e la gestione di tali aree (tutte) sarà comunque a carico di tutti i lottizzanti riuniti in Consorzio.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà a carico delle future proprietà le quali rimarranno fino alla consegna delle opere al Comune di cui al comma precedente le uniche garanti della perfetta esecuzione delle stesse.

e) Tempi di esecuzione

Al rilascio della usabilità i servizi indispensabili dovranno essere assicurati per gli edifici di cui è richiesta l'usabilità.

Art.3

PRESCRIZIONI RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI

La realizzazione dei singoli progetti edilizi dovrà essere realizzata in conformità alle normative urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Nell'ambito di ogni lotto dovranno essere previsti spazi a parcheggio nel rispetto della normativa vigente.

Gli edifici produttivi dovranno avere caratteristiche architettoniche che escludano i coperti a falde inclinate a vista, privilegiando il tipo "scatolare" con finitura esterna in cemento colorato o granigliato o similari.

Le recinzioni dei lotti sul fronte strada, dovranno essere con muretti in c.c. di altezza massima ml. 1,00 (salvo situazioni particolari, da approvarsi caso per caso) con sovrastante barriera in ferro verniciato.

All'interno di ogni singolo lotto dovranno prevedersi accorgimenti atti alla convogliazione delle acque meteoriche (cisterne, depositi) per la loro utilizzazione a scopo irriguo sia delle aree a verde privato che a verde pubblico prospicienti gli stessi lotti.

Gli scarichi delle acque nere dovranno essere conformi al regolamento comunale di fognatura.

Art.4

USI , INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

La presente normativa sostituisce quella del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato Fontanelle 2 Vigente;

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni fissate per la zona, dallo strumento urbanistico vigente (VG/99).

Gli elaborati di Piano Particolareggiato individuano i comparti a destinazione produttiva e terziaria prevedendo gli specifici standard (P e VP) per ogni destinazione, nell'ambito della St complessiva della "Zona Fontanelle II"

USI AMMESSI

- a) **funzioni produttive di tipo manifatturiero** (ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale), comprensive dell'attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell'azienda o connessi alla attività aziendale (superficie di vendita massima: 250 mq) (cat.3 e 2 dell'art. 2, L.R. 46/88); sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. e relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi;
- b) **funzioni commerciali** limitatamente ai lotti interessati da esercizi di vicinato (settore merceologico non alimentare) già insediati in data antecedente al 10.7.2000;
- c) **stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- d) **funzioni commerciali all'ingrosso** (cat. 3 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- e) **funzioni abitative** per il proprietario o per il personale di custodia (cat. 1 dell'art. 2, L.R. 46/88), in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per azienda. (Snr nella quantità dell'All.2); sono fatte salve le situazioni esistenti;
- f) **attrezzature di servizio alle aziende** (mense ecc.);
- g) **pubblici esercizi; attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi (palestre, ecc)** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88);
- h) **funzioni direzionali, ricreative, culturali** (cat. 2 dell'art. 2, L.R. 46/88),

INTERVENTI AMMESSI

1) interventi di conservazione degli edifici esistenti (vedi All. 1);

2) interventi di trasformazione:

- interventi di:
 - *ristrutturazione edilizia* (art. 31, lett. d), L.457/78) *con ampliamento ; demolizione e ricostruzione; nuova costruzione*;
- per i comparti destinati a: **funzioni produttive** di tipo manifatturiero o agroindustriale; stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso:
 - aree da cedere gratuitamente:
 - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
 - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
 - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;
 - verde pubblico in misura non inferiore al 10% della St;
 - $U_f = S_u / S_f = 0,90$ mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del pp, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde;

- per i comparti destinati a **funzioni direzionali, ricreative, culturali**:
 - $U_t = S_u / S_t = 3500 \text{ mq/ha}$;
 - aree da cedere:
 - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
 - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
 - parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di S_u ;
 - verde pubblico in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di S_u ;

PRESCRIZIONI

a) parcheggi privati:

1) negli interventi di **nuova costruzione** devono essere previsti **parcheggi privati** nella misura di 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di S_u (cfr. L. 122/89);

b) distanze:

negli **ampliamenti** e nelle **nuove costruzioni** devono essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza minima degli edifici dai confini di zona o di proprietà : 5 m.; sono ammesse costruzioni sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro del confinante) previo accordo scritto tra i proprietari confinanti;
- distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m;
 - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento e alla viabilità extraurbana :vedi artt. 23.2.2. e 23.2.3 (cfr. tavole di piano);
 - distanza minima degli edifici dalle strade di lottizzazione secondo l'allineamento prevalente e comunque non inferiore a 10 ml. riducibili a ml. 5 in caso di parcheggi pubblici prospicienti il lotto

c) altezze:

- altezza massima del fronte degli edifici: non superiore a m. 10,50

d) prescrizioni di tutela ambientale:

1) Le acque meteoriche saranno convogliate nella rete fognaria esistente già di tipo "separate" e recapiteranno nello Scolo Scania (Scolo Laghetto) . Considerata la modesta entità della St di intervento, tenuto conto che la lottizzazione risulta già quasi completamente ultimata, la previsione degli invasi di accumulo per il contenimento dei picchi di piena verrà demandata alla attuazione delle zone produttive di nuovo impianto previste e esistenti, adiacente alla quale è individuata una specifica zona T2 deputata a tale scopo.

Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere sottoposto a preventivo trattamento mediante vasca disoleatrice / dissabbiatrice opportunamente dimensionata provvista, prima dello scarico nello scarico terminale nello scolo Scania, di pozzetto di ispezione/campionamento.

Le Ditte che si insedieranno dovranno presentare documentazione previsionale di impatto di clima acustico.

2) le attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, sono assoggettate alle disposizioni della L.R. n. 13/91;

e) dimensione minima dei nuovi lotti

I lotti sono quelli indicati nella tavola di Piano Particolareggiato ma potranno subire le modificazioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportune mediante frazionamento o accorpamento fra lotti, anche già adiacente, fermo restando che i nuovi lotti dovranno avere una Superficie fondiaria minima di Mq. 1.500.

Sono ammessi interventi a schiera purchè la organizzazione funzionale assicuri gli standards a parcheggio pertinenziale (legge n.122/1989)

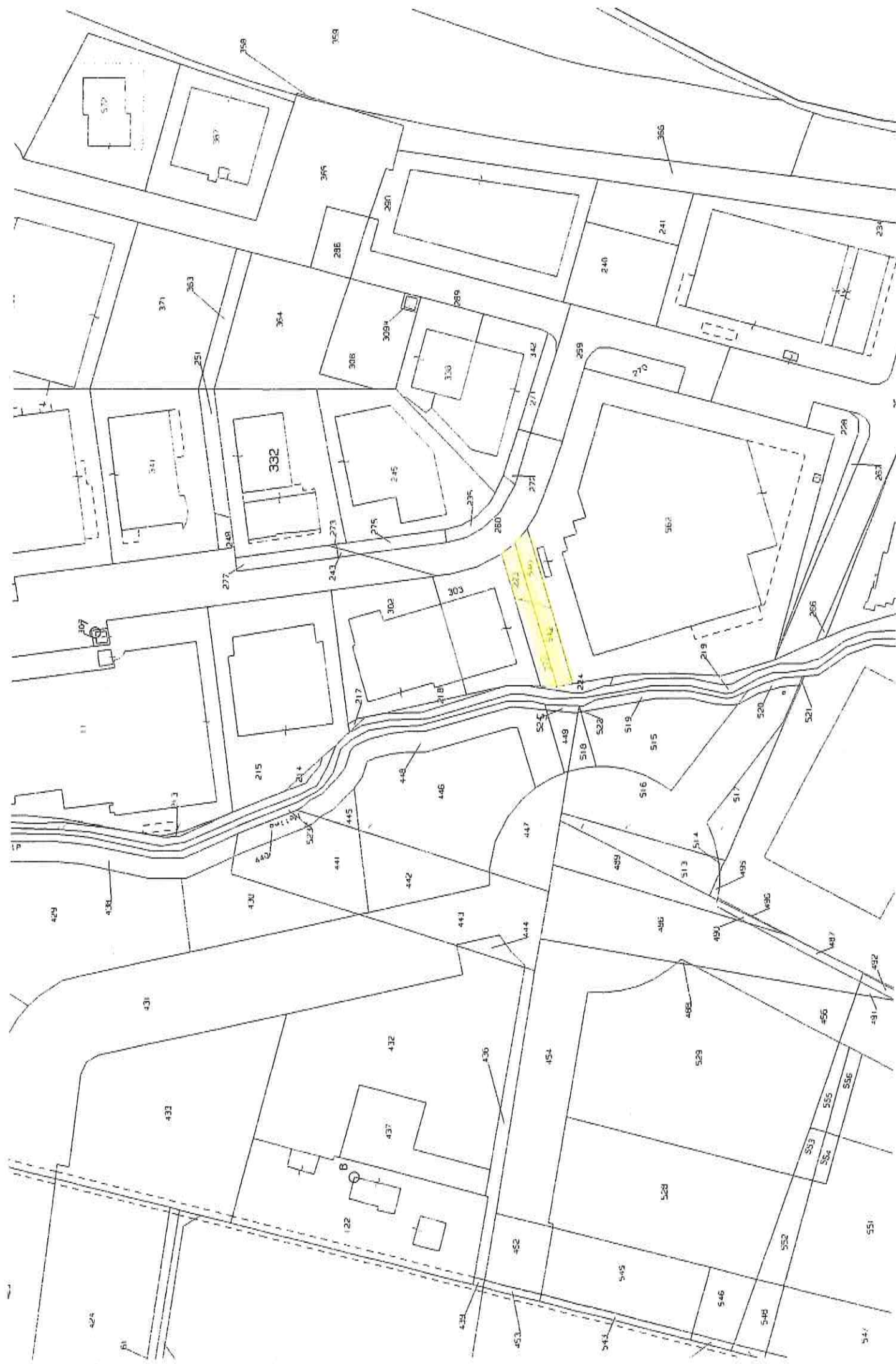
f) particolari prescrizioni

- ♦ Nell'ambito dei lotti a destinazione direzionale è comunque ammessa la realizzazione di attività produttive con l'applicazione del relativo indice di Uf.

1. Modalità di Assegnazione delle Aree:

Verranno stabilite con atto deliberativo le modalità di assegnazione delle aree e i patti e condizioni a cui le stesse sono assoggettate.

AREA OGGETTO DI VARIANTE



AREA OGGETTO DI VARIANTE

