

M02 Sintesi non tecnica

Indice:

1. Localizzazione e caratteristiche del progetto
2. Motivazione dell'opera
3. Caratteristiche dimensionali e funzionali del progetto
4. Stima degli impatti ambientali, misure di mitigazione, di compensazione e di monitoraggio ambientale

1. Localizzazione e caratteristiche del progetto

L'area è situata a ridosso di un ambito residenziale consolidato che si estende a nord e ad ovest, in cui sono presenti abitazioni costruite approssimativamente nel periodo che va dal 1960 al 2000, con una edificazione di media densità e con tipologie di edifici sia indipendenti che plurifamiliari **fino a 3 piani fuori terra**. E' inoltre in prossimità di un ampio comparto residenziale che si estende sul lato nord, per la maggior parte edificato a partire dal 2005 ed in corso di completamento, di cui l'area in oggetto costituisce il naturale completamento.

Sul lato Est della proprietà si trova una fascia di terreno a destinazione agricola, interclusa tra il comparto in oggetto ed il comparto a destinazione produttiva che si estende ad Est della stessa, fino alla strada provinciale Galliera, per la quale gli strumenti urbanistici vigenti prevedono uno sviluppo produttivo - direzionale, a completamento e cucitura dell'esistente.

Sul lato sud si trova l'Ambito 5.2, e a sud di questo vi sono terreni coltivati, oltre i quali scorre lo scolo Raveda.

Sul lato Ovest si trova una fascia di terreno a destinazione residenziale, in parte già edificata ed in parte in corso di attuazione come parte dell'ambito 5.2 e 24, oltre la quale vi è la linea ferroviaria Bologna - Padova.

Il terreno si presenta come pianeggiante, salvo un paio piccoli avvallamenti di drenaggio. Sul confine est del lotto vi è una linea aerea di media tensione, di cui si prevede l'interramento parziale.

Il progetto prevede la predisposizione di 37 lotti a destinazione residenziale, con altezze e densità maggiori (3 piani fuori terra) a ridosso dell'edificato esistente di pari caratteristiche, per sfumare verso la ferrovia con tipologie isolate più basse (massimo 2 piani fuori terra). Di questi, due lotti di ampie dimensioni saranno ceduti al Comune a titolo di perequazione urbanistica, privi delle opere di urbanizzazione.

Il sistema della **mobilità** ricerca la migliore **protezione per gli utenti deboli** (pedoni, biciclette e bambini) per i quali è stato progettato il percorso ciclopedonale a margine della fascia boscata, che si svolge verso sud senza interruzioni od attraversamenti di strade dalla via Rubizzano fino al sub Ambito 5.2 attiguo, poi attraversando il medesimo piega ad ovest e costeggia la ferrovia, e si chiude ad anello sulla via Rubizzano, collegando il nuovo edificato al centro abitato ed al sottopasso ciclabile.

Il progetto di paesaggio prevede verso ovest una fascia boscata ed una area verde con tipologia a prato libero, per garantirne una diversa fruibilità ed una facile manutenzione. Nella fascia verde che costeggia la strada di viabilità interna con direzione nord - sud si prevede la piantumazione con alberi da alto fusto. Una ampia porzione della pista ciclo pedonale corre a fianco della fascia boscata in modo da poterne estendere il godimento.

È prevista una realizzazione del comparto in tre stralci funzionali.

Il primo stralcio funzionale prevede la realizzazione di una prima porzione del sistema di laminazione naturale, la realizzazione di una porzione di strada interna al comparto e di una porzione della pista ciclopedonale poste sul lato nord, degli allacciamenti per la stessa, per poi seguire con le due seguenti fasi. Il secondo stralcio funzionale prevede la realizzazione di una seconda porzione del sistema di laminazione naturale e della strada interna al comparto, e di una porzione della pista ciclopedonale poste nella fascia centrale del comparto. Il terzo stralcio riguarda una porzione di area di cui è prevista la cessione al Comune a titolo di perequazione urbanistica, e prevede il completamento del sistema di laminazione naturale e della strada interna al

comparto, e della pista ciclopedonale del comparto.

2. Motivazione dell'opera

Il presente PUA nasce dalla volontà delle società proprietarie di procedere allo sviluppo dell'area attraverso una serie di opere e progetti che portino alla urbanizzazione dei terreni in oggetto con un programma ad uso residenziale.

L'area fu indicata già da subito nelle previsioni di sviluppo del capoluogo attraverso il Piano Strutturale Comunale emesso dall'amministrazione comunale come ambito di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani ed identificato con il codice ANS-C 5.

Venne sottoscritto un accordo tra l'amministrazione comunale ed i proprietari al fine di perseguire l'utilità dello sviluppo dell'area sia per fini pubblici che privati. L'utilità pubblica deriva dalla possibilità di avere realizzato, a carico del privato proponente, una fascia verde di interfaccia con la futura zona produttiva verso est, con realizzazione della rete ciclopedonale, e la cessione di aree all'interno dell'areale 5.

3. Caratteristiche dimensionali e funzionali del progetto

La realizzazione dell'area abitativa oggetto del presente piano porterà all'insediamento di circa 318 abitanti, sono previste tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed in linea, con unità abitative singole, condominiali con appartamenti, per la parte privata di altezza massima fuori terra pari a 3 piani, su una superficie di circa 5 ettari.

Il piano prevede la realizzazione di una fascia alberata verso est, di verde pubblico per 8.674 metri quadrati, parcheggi pubblici per 1.939 metri quadrati, ciclopedonali per 1.446 metri quadrati, percorsi pedonali per 974 metri quadri, strade pubbliche per 2.805 metri quadrati. Il costo delle opere di urbanizzazione è stimato in 769.638,23 €.

I parametri rappresentati nella seguente tabella:

SUPERFICI	Mq.	Stralcio 1 (privato)		Stralcio 2 (privato)		Stralcio 3 (pubblico)		TOTALE	
		Da POC	Da progetto	Da POC	Da progetto	Da POC	Da progetto	Da POC	Da progetto
Superficie Territoriale	ST		16900		18225	14650	14672		49797
Superficie Utile	SU	2640	2640	2660	2660	3270	3270	8570	8570
Superficie Accessoria (0,7 SU)	SA	1848	1848	1862	1862	2289	2289	5999	5999
Superficie Fondiaria	SF		11916		13732		7626		33274
Abitanti Teorici (Su / 27 mq.)	AT	98		99		121		318	

DOTAZIONI TERRITORIALI	Mq.	Stralcio 1 (privato)		Stralcio 2 (privato)		Stralcio 3 (pubblico)		TOTALE	
		Da POC	Da progetto	Da POC	Da progetto	Da POC	Da progetto	Da POC	Da progetto
Parcheggi pubblici (AT x 6 mq.)	P1	588	598	594	604	726	737	1908	1939
Verde pubblico (AT x 24 mq.)	U	2352	2414	2376	2601	2904	3659	7632	8674
Fascia alberata		4500	4464						
Strade pubbliche			1213		947		645		2805
Marciaiedi - percorsi pedonali			420		339		215		974
Piste ciclabili			530		356		560		1446
Vasca di laminazione			1120		684		926		2730

4. Stima degli impatti ambientali, misure di mitigazione, di compensazione e di monitoraggio ambientale

Le acque bianche saranno gestite attraverso un **sistema di laminazione naturale**, che prevede la realizzazione di una vasca sul lato est dell'area che potrà gestire le acque del comparto prima di rilasciarle nello scolo Raveda situato sul lato sud del comparto, ad una quota compatibile con il suo attuale andamento.

Tale sistema trae ispirazione dal quello che per secoli ha garantito tale funzione, la rete di fossi e scoli a cielo aperto. I vantaggi saranno molteplici, prima di recapitare l'acqua piovana nel recettore (scolo Raveda che subito a valle dell'area scorre fino al depuratore) la stessa ha la possibilità di **essere drenata verso le falde acquifere contribuendo a ricaricare le stesse**, completando un sistema naturale che gioverà ai campi coltivati limitrofi. La possibilità di trattenere e drenare le acque a monte del depuratore, alleggerirà lo stesso e ne permetterà un migliore funzionamento. La profondità della vasca sarà tra 0,85 e 1,05 ml circa. Le altezze, le sponde e le profondità in gioco si dimostrano quindi allineate con tutto il sistema storico che circonda il nostro comune. La ridotta profondità e la posizione della stessa al margine della fascia boscata rispetto all'abitato, ne consente una previsione priva di particolari sistemi di sicurezza o ritenuta. Le acque bianche saranno raccolte e convogliate alla vasca di laminazione mediante la posa di un sistema di tubazioni interrato, di adeguata sezione e numero, che funzioneranno per gravità, quindi senza l'introduzione di una centrale di sollevamento.

Il progetto della estensione della rete per **le acque nere** prevede di allacciarsi al sistema esistente, giudicato capiente anche per la presente estensione, in considerazione della realizzazione di una centrale di sollevamento con doppia pompa da realizzarsi a carico del comparto in oggetto e del limitrofo comparto 5.2.

I colloqui preliminari svolti con il gestore Hera hanno permesso di verificare la portata della rete di **acqua potabile**, estendibile con delle tubazioni in polietilene di diametro 150 mm, con un collegamento lungo la via Rubizzano, previo potenziamento di una parte della rete oggi esistente .

I colloqui preliminari con il gestore **Enel** hanno portato alla progettazione di una rete di fornitura della **forza motrice** che si

estende in unico ramo, con la realizzazione di una cabina di trasformazione, da realizzare a carico dei soggetti attuatori in posizione opportunamente baricentrica, con potenza sufficiente a servire tutti gli stralci funzionali di entrambi i comparti 5.1 e 5.2.

Sono state predisposte anche la rete telefonica ed un tubo per le reti dati, pensato come predisposizione a disposizione dell'amministrazione per gestori di fibra indipendenti, reti comunali per telecamere.

In testa al palo che chiude la strada di accesso da via Rubizzano è stata predisposta l'installazione di una telecamera di videosorveglianza a gestione dell'amministrazione comunale.

Per quanto riguarda l'elettromagnetismo, si prevede l'interramento delle linee elettriche in MT.

Relativamente all'accessibilità dell'area ed alla qualità dell'aria, si prevede un incremento della dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della stazione ferroviaria, per favorire l'utilizzo del trasporto pubblico e l'intermodalità gomma - rotaia, la realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili a completamento e ricucitura della rete dei percorsi esistenti e di progetto già previsti da altri interventi, e la realizzazione di un numero adeguato di stalli per la sosta di biciclette nelle aree destinate ad usi residenziali.

Per promuovere un uso sostenibile delle risorse naturali si prevedono azioni di risparmio energetico relativamente agli immobili, attraverso la disposizione dei fabbricati, che nel limite del possibile cerca di consentire l'orientamento ottimale per ogni nuovo edificio che sarà progettato e costruito, perseguendo gli obiettivi di risparmio energetico, salvaguardia dall'inquinamento, efficientamento degli impianti e utilizzo delle fonti energetiche alternative, anche attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaico nel rispetto dei limiti posti dalla normativa, ed il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla normativa vigente in caso di nuova costruzione.

La continuità del sistema insediato, la sua connessione alle infrastrutture pedonali, ciclabili e del verde pubblico, nonché il raccordo fra ambiente urbano ed un ambiente ancora agricolo, sono gli elementi di rilievo determinanti per la definizione della proposta progettuale. Dal punto di vista paesaggistico, l'ambito rappresenterà un netto confine tra edificato residenziale e zona a vocazione artigianale - produttivo, tale passaggio sarà realizzato mediante la creazione di un corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza di una fascia di verde pubblico attraversato dalla pista ciclopedonale, e dalle quinte arboree in fregio alla vasca di laminazione, a garantire una connotazione ecologica paesaggistica. Tale corridoio rappresenta un "confine verde" tra l'edificato e la zona limitrofa a vocazione artigianale - produttivo.

Si prevede un tempo di sviluppo pari a circa 8 - 10 anni.