

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 un completamento dell'Ambito 5.1 ed in continuità con questo, 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 trovano terreni coltivati, oltre i quali scorre lo scolo Raveda, e sul lato Ovest, oltre ad una fascia di terreno a destinazione residenziale in corso di attuazione come ambito 24, 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 20 lotti a destinazione residenziale, con altezze e densità maggiori (3 piani fuori terra) a ridosso dell'edificato di pari caratteristiche previsto nel limitrofo ambito 5.1, per sfumare verso la ferrovia con tipologie isolate più basse (massimo 2 piani fuori terra).

Il sistema della **mobilità** ricerca la migliore **protezione per gli utenti deboli** (pedoni, biciclette e bambini) per i quali è stato progettato il percorso ciclopeditone a margine della fascia boscata, che si svolge verso sud senza interruzioni od attraversamenti di strade dal sub Ambito 5.1 attiguo verso i campi coltivati in direzione dell'abitato di Belvedere, 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, in continuità con quanto previsto nel contiguo ambito 5.1. 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 due stralci funzionali.

Il primo stralcio funzionale prevede la realizzazione di una porzione di strada interna al comparto per la penetrazione dalla via Rubizzano e di una porzione della pista ciclopeditone poste sul lato est, degli allacciamenti per la stessa. Il secondo stralcio funzionale prevede la realizzazione della parte finale lato sud del sistema di laminazione naturale e della strada interna al comparto, e di una porzione della pista ciclopeditone poste nella fascia sud 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, il completamento di una fascia verde di interfaccia con la futura zona produttiva verso est, con realizzazione della rete ciclopedonale, e la viabilità di accesso alle aree cedute al comune all'interno dell'areale a titolo di perequazione urbanistica dell'ambito 5.1 .

3. Caratteristiche dimensionali e funzionali del progetto

La realizzazione dell'area abitativa oggetto del presente piano porterà all'insediamento di circa 125 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 2 ettari.

Il piano prevede la realizzazione di una fascia alberata verso est, di verde pubblico per 3.287 metri quadrati, parcheggi pubblici per 767 metri quadrati, ciclopedonali per 437 metri quadrati, percorsi pedonali per 256 metri quadri, strade pubbliche per 2.446 metri quadrati. Il costo delle opere di urbanizzazione è stimato in 608.972,92 €.

I parametri rappresentati nella seguente tabella:

		Stralcio 1 (privato)		Stralcio 2 (privato)		TOTALE	
SUPERFICI	Mq.	<i>Da POC</i>	<i>Da progetto</i>	<i>Da POC</i>	<i>Da progetto</i>	<i>Da POC</i>	<i>Da progetto</i>
Superficie Territoriale	ST		5208		15900		21108
Superficie Utile	SU	833	833	2537	2537	3370	3370
Superficie Accessoria (0,7 SU)	SA	583,1	583,1	1775,9	1775,9	2359	2359
Superficie Fondiaria	SF		3094		10474		13568
Abitanti Teorici (Su / 27 mq.)	AT	31		94		125	

		Stralcio 1 (privato)		Stralcio 2 (privato)		TOTALE	
DOTAZIONI TERRITORIALI	Mq.	<i>Da POC</i>	<i>Da progetto</i>	<i>Da POC</i>	<i>Da progetto</i>	<i>Da POC</i>	<i>Da progetto</i>
Parcheggi pubblici (AT x 6 mq.)	P1	186	187,5	564	580	750	767,5
Verde pubblico (AT x 24 mq.)	U	744	806	2256	2481	3000	3287
Strade pubbliche			1562		884		2446
Marciaiedi - percorsi pedonali			75		181		256
Piste ciclabili			437				437
Vasca di laminazione			867				867

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 interrate, 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** prevedo 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 5.1.

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'istallazione di una telecamera di videosorveglianza a gestione dell'amministrazione comunale.

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 fotovoltaici 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 posta ad Est; 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 anni.