



17/03/2020
aggiornamento aprile/2020
aggiornamento maggio/2020
aggiornamento 30/07/2020
aggiornamento 02/10/2020
aggiornamento 23/11/2020
aggiornamento 11/02/2021

Oggetto: Accordo operativo Ambito ANS.C.5 parte, via Albareda capoluogo.

Riferimenti normativi

RUE – Capo 3.1 - 6.2

L.R.24/2017 – art. 38 accordi operativi

1_verifica preliminare documentazione

La verifica ai sensi dell'art. art. 6.2.1 RUE e art. 38 della L.R.24/2017 ha dato esito positivo.

2_tabella riassuntiva dati intervento

Tabella 1			
Parametri progetto e dotazioni territoriali	Dati PUG o RUE /PRG previgente	Dati progetto	Verificato
Superficie territoriale	39.100 mq	39.100 mq	
Superficie fondiaria (vedi tabella dedicata)		23.697 mq	
UT max	0,22 mq/mq		
Su max	0,22 x ST = 8.602,00 mq	8.602,00 mq di cui ERS 1.564mq	
Sa max ¹	65% Su = 5.591,30 mq	/	
usi ammessi	a1 e funzioni urbane compatibili ²	a1 e funzioni urbane compatibili ²	X
n. lotti	Non specificato	20	
N. PIANI MASSIMO	Non specificato	5	
dotazioni territoriali art. 3.1.6 RUE – VERDE PUBBLICO ³	90 mq/100 mq di Su = 7.742 mq	8.018 mq (dichiarato)	X 8.018>7.742 mq
dotazioni territoriali art. 3.1.6 RUE – PARCHEGGI PUBBLICI P1	20 mq/100 mq di Su = 1.721 mq = 1.720,40 mq	1.765 mq	X 1.765> 1.721 mq



<i>permeabilità</i>	$\geq 30\%$ della ST = 11.730,00 mq	11.759,46 mq di cui 3.469,46 interno ai lotti e 8.290 esterna ai lotti	X
<i>P3 – 2 posti auto per ogni u.i. - 1 in autorimessa chiusa – non meno di 1 posto ogni 40 mq di su o frazione</i>			X

Note:

¹ RUE Art. 1.2.2 COMMA 17: Dotazioni minime e massime di Sa

² Funzioni urbane compatibili: terziario di servizio e direzionale; commercio di vicinato e funzioni commerciali di medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari; attività laboratoriali, pubblici esercizi, ecc.

³ Attenzione RUE Art. 3.1.7 COMMA 5: limitazione nel conteggio delle aree verdi: "Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere, ad esclusione di quelle ricadenti in aree a verde compatte di ampie dimensioni. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche."

3_istruttoria

PREMESSA

Con nota del 18/11/2019, PG n.27563/2019 e successivi viene acquisita agli atti comunali proposta di accordo operativo relativo ad un Ambito di PSC "ANS.C.5" per la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale.

L'ambito "ANS.C.5" rientra tra gli ambiti di immediata attuazione del PSC vigente identificati con Delibera di C.C. n.75/18.

Con istanza del 19/02/2019, PG.n.4117/2019, il Sig. Stefano Barozzi, in qualità di legale rappresentante della società Le Querce di Albareda soc. agricola srl, con sede a Castel Guelfo, via XV Aprile, n. 6, P.Iva 02753971205, proprietaria delle aree catastalmente individuate dal Foglio 108, mappale 75, 78 e 190, manifestava l'interesse all'attuazione di una proposta di sviluppo urbanistico delle proprie aree ricomprese nell'Ambito di PSC "ANS.C.5", proposta che è compresa nell'elenco delle manifestazioni di interesse approvate con Deliberazione n. 41 del 21/05/2019.

Ai sensi dell'art. 38, c. 6 della L.R. 24/17, al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della proposta di accordo operativo è stata immediatamente pubblicata sul sito web del Comune.

In data 17/01/2020 con PG n. 1190/2020 da parte del Servizio Urbanistica è stata richiesta documentazione integrativa.

In data 23/01/2020, PG n.1705/2020 e successivi, è stata presentata dal proponente la seguente documentazione:

La sostituzione dei seguenti elaborati:

0.0 elenco elaborati

1.1 relazione illustrativa

1.7 norme di attuazione

1.8 preventivo di spesa

1.9 relazione economico finanziaria

1.10 schema di convenzione urbanistica

2.3 rilievo planialtimetrico con sovrapposizione della planimetria catastale e documentazione fotografica

3.2 planimetria generale

3.3 planimetria aree di urbanizzazione



3.5 elementi prescrittivi 3.6 segnaletica stradale – punti e percorsi raccolta rifiuti solidi urbani -
superamento delle barriere architettoniche
3.8 planimetria progetto del verde
7.1 rete telefonica
8.1 rete acqua e gas
ed integrazione dei seguenti elaborati:
1.12 proposta di accordo operativo
1.13 documentazione antimafia ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 535,00

Ai sensi dell'art. 38, c. 7 della L.R. 24/17, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento, il Comune ha verificato la conformità della proposta alla pianificazione territoriale vigente e ha valutato favorevolmente l'interesse pubblico della stessa.
La Giunta Comunale, in data 30/01/2020 con deliberazione n. 15/2020, ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo presentata dalla Società "Le Querce di Albareda Società agricola srl" con PG. n.27563/2019 del 18/11/2019 e integrazioni del 23/01/2020 con PG n.1705/2020 e successivi, in quanto conforme alla disciplina territoriale vigente e rispondente all'interesse pubblico.

ACCORDO DEPOSITATO DAL 19/02/2020 AL 19/04/2020, non sono pervenute osservazioni.

CONFERENZA di servizi asincrona convocata con PG n. 4128/20 del 19/02/2020 prorogata al 19/05/2020 (compresa sospensione di 1 mese art.103 da Covid_19)
In data 10/05/2020 con PG n.10121/20, a seguito della CdS, è stata richiesta documentazione integrativa e sospeso contestualmente il procedimento, in attesa delle integrazioni.
In data 11/06/2020 PG.n.11841/2020 e in data 15/06/2020 PG.n. 12160/2020 sono pervenute le integrazioni richieste.
Con lettera PG.n. 12175/2020 sono ripresi i termini per la conclusione della fase asincrona della Cds. Con Determina n. 285/2020 del 24/06/2020 si è conclusa positivamente la Conferenza decisoria in forma semplificata e asincrona.

Con PG.14394/2020 del 09/07/2020 la Città Metropolitana fissa il termine del 26 luglio per l'espressione del parere de CUM e richiede ad ARPAE AACM la relazione istruttoria propedeutica all'espressione del parere.
Con PG.15984/2020 del 22/07/2020 la Città Metropolitana rinvia il CUM a nuova data in risposta alla richiesta del Comune di Budrio PG. n. 14517 del 13/07 che manifestava l'impossibilità di convocare un Consiglio Comunale nei tempi previsti dalla legge regionale e la successiva stipula dell'accordo nei tempi previsti dalla L.R.24/2017.
Il giorno 20/07/2020 si è svolto l'incontro tecnico della Sto a cui hanno partecipato anche i tecnici del Comune di Budrio. L'esito dell'incontro è stata una richiesta di documentazione integrativa comunicata con PG. n.16070/2020 il 24/07/2020.
La documentazione è stata integrata in data 27/10/2020 con PG. 23589/2020 e successivi, e trasmessa al CUM con PG.n.23742/2020 del 28/10/2020.
La prima seduta del CUM è stata convocata, con PG.n.24183/2020 del 3/11/2020, per il 27/11/2020 alle ore 14:00.

In data 1/12/2020 con PG n. 26734 la Città Metropolitana ha trasmesso il verbale del CU contenente il parere motivato con prescrizioni del CUM previsto ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. n. 24/2017. Il Comune di Budrio ha formulato le sue controdeduzioni allegate alla Delibera di autorizzazione alla Stipula dell'Accordo Operativo.



DESCRIZIONE

L'attuazione dell'accordo operativo rientra nell'interesse pubblico in quanto consente di attuare, quasi totalmente, l'Ambito di PSC "ANS.C.5", con realizzazione di edifici ad uso residenziale e in particolare con l'impegno di realizzare ERS e opere di infrastruttura generale, oltre la realizzazione di opere pubbliche aggiuntive nonché la ristrutturazione e la rigenerazione di parte del patrimonio pubblico comunale costituito da appartamenti erp oggi inutilizzati perché non agibili.

Nello specifico sono previste le seguenti opere fuori comparto:

- opere ripristino via Albareda
- pista ciclopedonale di collegamento alla rete ciclopedonale esistente;
- contributo per sistemazione alloggi ERP;
- messa in sicurezza incrocio con impianto semaforico tra via Rabuina e Albareda

DISTANZE

Distanza degli edifici dalle strade via Rabuina e via Albareda: 20 mt

Distanza edifici dalle strade interne: 5 mt

VENGONO RISPETTATE DISTANZE DA NORMATIVA

DATI PROGETTO

St: 39.100 mq

Ut max : 0,22 mq/mq

Ip privato : 0,18 mq/mq SU: 7.038 mq

Ip pubblico: 0,04 mq/mq SU: 1.564 mq (ERS)

totale SU : 8.602 mq

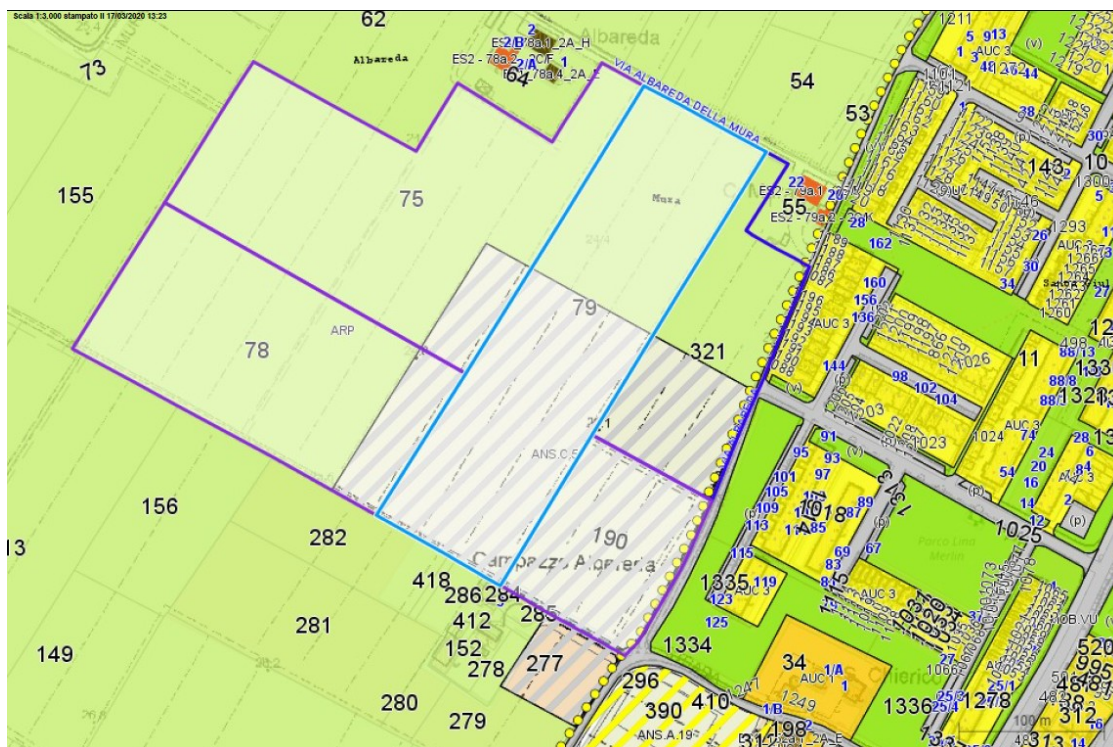
Come da Art. 8 della bozza di convenzione : "ai sensi degli art.4.6 comma 13/15 del PSC si ritiene congruo destinare un indice pubblico pari a 0,04 mq di SU /mq ST, secondo la perequazione urbanistica, ad interventi di edilizia residenziale sociale. L'attuatore dovrebbe cedere i suoli per attuare la suddetta capacità edificatoria, ma essendo impossibilitata all'amministrazione a realizzare direttamente l'intervento, le parti convengono che il soggetto attuatore realizzi direttamente l'intervento in luogo della cessione della proprietà dei suoli.

Inoltre, in ottemperanza all'art.4.2 comma 8 del PSC, che prevede la quota del 20% di Sf da cedere al Comune per l'ERS, verrà realizzata dall'attuatore la suddetta quota di ERS pari a 1564 mq di SU. L'attuatore realizzerà quindi ERS in regime di edilizia convenzionata con determinazione del PICA e graduatorie fornite dal Comune".

BENI OGGETTO DELL'ACCORDO OPERATIVO

Foglio 108

Particella 75	St = mq 35.420,00	di cui inserita nell'ANS.C.5.1 mq 3.407,00
Particella 78	St = mq 27.790,00	di cui inserita nell'ANS.C.5.1 mq 4.522,00
Particella 79	St = mq 35.550,00	di cui inserita nell'ANS.C.5.1 mq 19.775,00
Particella 190	St = mq 11.396,00	di cui inserita nell'ANS.C.5.1 mq 11.396,00
TOTALE		MQ 39.100,00



ELABORATI

La proposta di accordo operativo risulta composta dai seguenti elaborati parte integrante e sostanziale del presente atto, trasmessi con nota PG.n.27563/2019 del 18/11/2019 e integrazioni del 23/01/2020 PG.n.1705/2020, e successivamente integrato nell'ambito della Cds con PG.n.11841/2020 del 11/06/2020 e PG.n.12160/2020 del 15/06/2020.

Gli elaborati sono stati integrati con PG.n.23589/2020 del 27/10/2020 a seguito delle osservazioni della STO, e nuovamente integrati a seguito del verbale del CUM con PG.n.1599/2021 del 22/01/2021 e successivi e con PG.n.2604/2021 del 03/02/2021 e successivi:

- 0 – ELABORATI GENERALI
- 0.0 Elenco elaborati
- 1 – ELABORATI DI PROGETTO – PROGETTO ARCHITETTONICO
- 1.1 relazione illustrativa
- 1.2 relazione geologica e sismica
- 1.3 relazione previsionale di clima acustico
- 1.4 relazione di valsat
- 1.5 sintesi non tecnica
- 1.6 verifica rischio alluvioni
- 1.7 norme di attuazione
- 1.8 preventivo di spesa
- 1.9 relazione economico finanziaria
- 1.10 schema di convenzione urbanistica
- 1.11 cronoprogramma
- 1.12 Proposta di Accordo Operativo
- 1.13 documentazione antimafia ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 535,00
- 1.14 dichiarazione di sintesi
- 1.15 Piano di monitoraggio
- 2 – INQUADRAMENTO
- 2.1 inquadramento urbanistico
- 2.2 elenco catastale delle proprietà



2.3 rilievo planoaltimetrico con sovrapposizione planimetria catastale e documentazione fotografica

3 – PROGETTO URBANO

3.1 fotoinserimento – viste prospettiche

3.2 planimetria generale

3.3 planimetria aree di urbanizzazione

3.4 sezioni ambientali e sezioni stradali

3.5 elementi prescrittivi

3.6 segnaletica stradale – punti e percorsi raccolta rifiuti solidi urbani - superamento delle barriere architettoniche

3.7 tipologie edilizie

3.8 planimetria progetto del verde

4 – FOGNATURE

4.1 planimetria rete fognaria acque nere e bianche

4.2 relazione tecnica reti di scarico

5 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA

5.1 schema di installazione di illuminazione pubblica

5.2 relazione tecnica illuminazione pubblica

6 – RETE E-DISTRIBUZIONE

6.1 schema di installazione rete e-distribuzione

6.2 relazione tecnica rete di distribuzione elettrica

7 – RETE TELEFONICA

7.1 rete telefonica

8 – RETE ACQUA E GAS

8.1 rete acqua e gas

9 – APPROFONDIMENTI

9.1 nota di approfondimento delle caratteristiche tecniche vani interrati

9.2 studio del traffico

Vincoli e Tutele

La Tavola dei vincoli individua per le aree oggetto di intervento Foglio 108, mappale 75, 78,79 parte e 190, i seguenti vincoli:

01 - Reticolo idrografico minuto (art. 2.2 del PSC - art. 4.2 del PTCP)

02 - Fasce di tutela fluviale

06 - Aree con pericolosità alluvioni P2-M

19 - Viabilità storica

30 - Zone di tutela di elementi della centuriazione

34 - Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1a - depositi di argine prossimale e distale (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione buono)

35 - Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione)

Per il mappale 190 si ha anche il vincolo :

36 - Fascia di rispetto stradale

Elettromagnetismo:

- una antenna SRB (Stazioni Radio Base) insiste sull'area identificata catastalmente con F.108 Mapp.280, extracomparto ad una distanza di oltre 150 mt dalle aree di intervento.

Nella Valsat i progettisti dichiarano: “con riferimento all'antenna SRB (Stazioni Radio Base) posizionata a sud dell'ambito in oggetto, dal documento di “ANALISI DI IMPATTO ELETTROMAGNETICO” redatto in fase di ottenimento di concessione dell'antenna stessa, in virtù delle volumetrie degli edifici (altezza e ingombro planivolumetrico) di progetto e della distanza dell'area dall'antenna, è possibile stabilire il rispetto dei valori limite di campo elettromagnetico prefissati dalle normative vigenti, tra



cui l'obiettivo di qualità in relazione alle nuove costruzione con permanenza di persone superiore a 4 h giornaliere nel rispetto del DPCM del 08/07/2003 e della L. 36/2001."

DPCM del 08/07/2003 e della L. 36/2001 : stabilisce i limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100KHz e 300GHz. All'art. 3: "A titolo di misura di cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine eventualmente connessi con le esposizioni ai campi generati alle suddette frequenze all'interno di edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, e loro pertinenze esterne, che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili esclusi i lastrici solari, si assumono i valori di attenzione indicati nella tabella 2 all'allegato B."

cabine elettriche:

Estratto dalla Valsat: Per quanto riguarda la fornitura elettrica della nuova urbanizzazione il progetto prevede la realizzazione di due nuove cabine elettriche:

- 1 cabina situata nei pressi della futura rotatoria all'incrocio tra via Rabuina e via Albareda;
- 1 cabina posta nella parte interna all'area di intervento, nei pressi della zona nord, in corrispondenza del lotto 15. Il posizionamento all'interno del lotto delle cabine e della nuova rete elettrica, è stato già oggetto di un confronto preliminare con l'Ente Gestore che sarà nuovamente interpellato nelle successive fasi della progettazione.

Per le cabine elettriche di nuovo inserimento si rimanda la verifica del posizionamento e del rispetto delle distanze Dpa al parere dell'Ente gestore, in ogni caso da una verifica cartografica si conferma che per entrambe le cabine la distanza dall'edificio più prossimo è >10mt .

Per le suddette aree:

- che sono in Fascia di rispetto stradale, ai sensi dell'art. 3.5.2 del RUE vigente, si prescrive che per una fascia della larghezza di 10 mt dal confine stradale, l'area sia sistemata a verde a servizio e arredo e cedute all'amministrazione comunale quale dotazione ecologica in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi ma solo nel caso in cui siano adiacenti ad aree da cedere diversamente sono classificate come ECC e rimangono private;
- che sono in Zone delle potenzialità archeologiche - Zone B1a - depositi di argine prossimale e distale (vocazione insediativa elevata; grado di conservazione buono), ai sensi dell'art. 2.18 del PSC vigente si prescrive che gli interventi che prevedano scavo e/o modificazione del sottosuolo e che raggiungano una profondità pari o maggiore ad **1,4 m** dal piano di campagna attuale sono sottoposti, salvo diversa prescrizione della Soprintendenza competente, a sondaggi archeologici e/o carotaggi sino alla profondità prevista dal progetto d'intervento, secondo le modalità indicate dalla Soprintendenza competente;
- interessate dal vincolo Zone di tutela di elementi della centuriazione è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione ai sensi dell'art. 2.18 comma 5 del PSC vigente; tali elementi devono essere tutelati e valorizzati anche al fine della realizzazione delle reti ecologiche di cui all'art. 3.3 delle Norme di PSC. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione, e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale e preservare la testimonianza dei tracciati originari e degli antichi incroci...ogni intervento incidente il



sottosuolo (vale a dire la **realizzazione di vani edilizi interrati**), ai sensi delle disposizioni vigenti, **deve essere autorizzato** dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici;

- interessate dal vincolo Aree con pericolosità alluvioni P2-M in merito al controllo degli apporti d'acqua, si richiamano art.20 PSAI – art.4.8 PTCP – art.2.6bis c.2 PSC – art. 4.6.14 RUE; Reticolo idrografico minuto si richiamano gli artt. 2.2 del PSC e art. 4.2 del PTCP; Fasce di tutela fluviale, relativa al canale tombato sottostante via Albareda, si richiamano art. 18-23 PSAI – art.4.3 PTCP – art.2.6bis -2.3 PSC – art. 4.6.14 RUE;

- interessate dal vincolo Microzonazione sismica - Zone suscettibili di instabilità (per liquefazione) per le modalità di tutela si rimanda agli art. 6.14 Norme PTCP; TAV. 2C “Rischio Sismico – Carta degli Effetti Locali Attesi” - art. 2.22 PSC;

Si riporta un estratto della relazione prodotta dai progettisti **“verifica rischio alluvioni”** :

Conclusioni: “In relazione agli accorgimenti progettuali di protezione individuati:

1. la realizzazione dell'area verde destinata a parco pubblico, tra la porzione nord e la porzione sud dell'ambito ANS_C.5 contribuirà sensibilmente al drenaggio delle acque meteoriche.

2. i locali interrati verranno realizzati al rispetto delle prescrizioni riportate nelle “Prime disposizioni” approvate con DGR 1300/2016 relative a Progetto Variante PAI PO;

3. rimodulazione del piano di campagna che consentirà di sovrelevare l'intero edificio di minimo 0,80 cm dal piano di campagna; 4. manutenzione programmata del sistema fognario; Si può asserire che l'intervento proposto non comporta un aggravio del rischio alluvione.”

In conclusione:

- Gli interventi proposti non prevedono opere ricadenti negli ambiti individuati dalla Tavola dei Vincoli dello strumento urbanistico quali fasce di interesse paesaggistico ex D.Lgs 42/2004, conseguentemente si ritiene **non necessario** il rilascio di una specifica autorizzazione paesaggistica nell'ambito del procedimento in oggetto sarà comunque da richiedere il parere della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici;

- Gli interventi in oggetto **sono compatibili con i suddetti vincoli** e dovranno essere osservate le norme dettate dalle tutele e dai vincoli alle quali l'intervento è assoggettato.

DOTAZIONI

Verde Pubblico: U = 90 mq/100 mq SU U di progetto mq 8.018,00 > mq 7.741,80

Parcheggi Pubblici: P1 = 20 mq/100 mq SU P1 di progetto mq 1.765,00 > mq 1.720,40

VASCA DI LAMINAZIONE

La vasca di laminazione era prevista in un'area a Nord del comparto, fuori dal confine dell'ambito di PSC ANS.C.5.

La STO ha richiesto lo spostamento della vasca all'interno del comparto, non essendo possibile la realizzazione della stessa in area agricola, pertanto verrà integrata con la dotazione di verde pubblico già in previsione, tale progetto sarà oggetto di approfondimento e nuova richiesta di parere degli Enti competenti in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione congiuntamente all'approfondimento paesaggistico del progetto del verde. Viene garantita la laminazione da normativa di 500 mc/(ha) di area impermeabilizzata.



VERDE PUBBLICO

Le specie arboree scelte in progetto sono conformi al regolamento del verde come anche la relazione del verde rispetta il disciplinare delle opere di urbanizzazione del Comune di Budrio.

L'arredo urbano sarà meglio definito nella fase di richiesta del Permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione.

La STO ha richiesto di mantenere i canali visuali liberi dal comparto verso l'ambito agricolo circostante, pertanto la quinta alberata perimetrale dovrà recepire tale modifica.

In particolare, in corrispondenza del parco centrale, la vegetazione è stata studiata per garantire i coni visuali liberi verso la campagna e nelle aree private perimetrali il progetto prevede filari di alberi da frutto di bassa dimensione in modo da non costituire una barriera, ma solo un filtro.

In sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione gli attuatori dovranno presentare un approfondimento paesaggistico del progetto del verde come richiesto dal CUM.

La dotazione di verde pubblico è stata modificata, nell'ultima integrazione, causa la chiusura del "braccietto" di strada a nord, con la realizzazione ivi di un'area di verde pubblico e con il conseguente spostamento dei parcheggi pubblici all'ingresso del comparto, in fascia di rispetto stradale.

Sintesi delle principali prescrizioni tecniche per il verde:

Nel rispetto del disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione del Comune di Budrio, Cap. 6, *"Il progetto del verde dovrà uniformarsi a quanto disposto dalle seguenti prescrizioni tecniche di esecuzione lavori:*

- realizzazione di tappeto erboso previa vangatura, concimazione, fresatura, semina del miscuglio di graminacee (contenente lolietto in percentuale non superiore al 50%) in ragione di 1 kg/20 mq, concimazione, rullatura;*
- ogni impianto dovrà essere realizzato con materiale vivaistico di prima qualità certificato o munito di passaporto, se richiesto per la specie, privo di lesioni e fitopatie;*
- le alberature da mettere a dimora, fornite preferibilmente in zolla o al massimo in vaso, dovranno appartenere come dimensione minima ad una delle seguenti classi di circonferenza del fusto, misurata a 100 cm dal colletto: 12-14 cm o 18-20 cm;*
- in relazione alla piantumazione delle alberature si dovrà prevedere: lo scavo di una buca ampia di diametro superiore di almeno 50-60 cm rispetto a quello della zolla; l'eventuale sostituzione del terreno non idoneo presente nel luogo di scavo; la preparazione corretta del drenaggio nella buca; la concimazione localizzata; l'apporto di almeno 80 litri di torba per il rinalzo; l'ancoraggio con 2 o 3 tutori di pino o faggio tornito trattati collegati da traversi ai quali legare il fusto della pianta con cordino in gomma/plastica (...); il ricarico dell'aiuola con almeno cm 20 di pacciamatura di conifera di pezzatura di 0,8-2 cm e la fasciatura dei tronchi con tela di juta o stuoia di cannarelle e protezione anti-taglio alla base del colletto (fatta con apposite fasce o tubi corrugati di h minima cm 25 a partire dal terreno);*
- gli arbusti da mettere a dimora dovranno essere forniti in vaso con dimensioni minime di 7-9 litri e il rinalzo dopo la piantumazione dovrà avvenire con almeno 10 litri di torba; (...)*
- gli arbusti devono essere ramificati a partire dal terreno, con non meno di tre ramificazioni ed avere altezza proporzionale al diametro della chioma, comunque non inferiore a cm 60 e con almeno due anni di età. (...)*
- larghezza minima delle aiuole: 2,5 m (larghezza ottimale 3 m).(...)"*



Dovrà essere previsto inoltre idoneo impianto di irrigazione:

“Gli impianti dovranno collegarsi ad una presa d’acqua situata nell’apposito pozzetto con il rispettivo contatore e comandati da una centralina dotata di elettrovalvole. Piante con diverse caratteristiche (alberi, arbusti ed erbacee perenni) dovranno essere alimentati da diversi settori dell’impianto collegati ad ala gocciolante autocompensante”

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Si veda parere LLPP e per segnaletica parere PL.

In accordo con il Settore Lavori Pubblici e con la PL è stato richiesto che gli attraversamenti pedonali sull’asse nord-sud, in corrispondenza del parco e quello all’ingresso del comparto, quindi lungo la ciclabile che va verso Sud, siano rialzati a quota +7 cm per dare maggior sicurezza alla rete ciclopedonale.

La STO ha chiesto che la realizzazione della rotatoria su via Rabuina non preveda l’occupazione di standard a verde in quanto, in tal modo, comporterebbe una variante al PSC. E’ stato pertanto modificato l’accesso al comparto sostituendo la rotatoria con un incrocio regolato da impianto semaforico, ed è stato fatto uno studio del traffico per analizzare e confermare tale scelta progettuale.

La STO ha chiesto inoltre che la viabilità interna preveda un consumo di suolo al minimo e apposite sedi di ritorno per i veicoli. Nel progetto è prevista la realizzazione di rotatorie per il ritorno dei veicoli nelle strade a fondo cieco.

E’ stato inoltre eliminato un braccio stradale in corrispondenza della rotatoria interna e i parcheggi pubblici sono stati spostati all’ingresso del comparto.

COMPARTO	ANS.C.5	ST = 39100 mq.
----------	---------	----------------

VERIFICA STANDARD:

lotti	uso	SF	SU	NP MAX	U.I.	USI	P1	U
1	residenziale	1125	190	2	2	a	38	171
2	residenziale	1125	190	2	2	a	38	171
3	residenziale	986	120	2	1	a	24	108
4	residenziale	986	120	2	1	a	24	108
5	residenziale	1167	320	2	4	a	64	288
6	residenziale	1160	320	2	4	a	64	288
7	residenziale	1184	320	2	4	a	64	288
8	residenziale	1137	320	2	4	a	64	288
9	residenziale	969	120	2	1	a	24	108
10	residenziale	986	120	2	1	a	24	108
11	residenziale	998	120	2	1	a	24	108
12	residenziale	976	120	2	1	a	24	108
13	residenziale	976	120	2	1	a	24	108
14	residenziale	976	120	2	1	a	24	108
15	residenziale	1297	782	5	10	a	156	704
16	residenziale	1544	1104,5	5	15	a	221	994
17	residenziale	1662	1104,5	5	15	a	221	994
18	residenziale	1539	1104,5	5	15	a	221	994
19	residenziale	1622	1104,5	5	15	a	221	994
20	residenziale	1282	782	5	10	a	156	704
TOTALI		23697	8602		108		1720	7742
							(1)	(2)

ERS

TOTALI STANDARD (1)+(2) 9462



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Importo di massima delle opere di urbanizzazione previste da COMPUTO METRICO ESTIMATIVO:

STRALCIO	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	IMPORTO PARZIALE
	VIABILITA' E SEGNALETICA	671.910,20
	FOGNATURE	164.714,02
	RETE ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE	223.206,01
	RETE TELEFONICA	24.404,45
	RETE IDRICA	64.560,91
	RETE GAS-METANO	47.300,62
	VERDE PUBBLICO	74.390,25
	TOTALE OPERE	1.270.486,46

CALCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO
come da elaborato "preventivo di spesa" escluse le opere a verde:

1 lavori (a misura e/o a corpo e/o in economia) € 1.270.486,46-
2 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso € 63.524,00

Totale lavori a base d'asta € 1.334.010,46
3 imprevisti e arrotondamenti € 65.989,54

TOTALE QUADRO ECONOMICO € 1.400.000,00

iva 10% € 140.000,00
spese tecniche € 81.000,00
CNPAIA 4% € 3.240,00
€ 18.532,80

TOTALE € 1.642.772,00

1 totale opere pista ciclabile extracomparto € 82.517,29
1 totale opere ripristino via Albareda € 45.693,25
2 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso € 6.410,53
Totale lavori a base d'asta € 134.621,07
3 imprevisti e arrotondamenti € 10.378,94

TOTALE QUADRO ECONOMICO € 145.000,00

iva 10% € 14.500,00
spese tecniche € 12.000,00
CNPAIA 4% € 480,00
€ 2.745,60

TOTALE € 174.725,60
TOTALE arrotondato € 174.726,00



Le fideiussioni vengono calcolate prendendo l'importo del quadro economico dell'intervento vedi art.12 della convenzione.

L'importo di 200 €/mq deriva dall'effettivo valore di compravendita delle aree, dimostrato mediante rogiti presentati dal soggetto attuatore .

IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' SARA' COMPOSTO DA:

1) ripristino via Albareda e nuova pista ciclopedonale	€ 174.726,00
2) OPERE DI INTERESSE PUBBLICO : RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI ERP	€ 353.124,00
	€ 527.850,00

Come da art.12 della convenzione: dovranno essere prestate 3 fideiussioni per gli importi vedi elaborato "preventivo di spesa":

- 1) per le opere di urbanizzazione interne al comparto comprese le opere extracomparto (ciclabile e Via Albareda)**
- 2) per il verde pubblico**
- 3) per opere di interesse pubblico, ristrutturazione alloggi ERP.**

CONVENZIONE e ACCORDO OPERATIVO:

Il CUM ha richiesto che l'accordo e la convenzione abbiano termini perentori, pena la decadenza dell'Accordo, per la presentazione dei titoli abilitativi, i quali dovranno risultare congruenti con le fasi attuative come da cronoprogramma e art. 3 della convenzione, il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione dovrà essere concluso entro 5 anni di durata dell'accordo operativo.

Per le prescrizioni del CUM vedi relazione di controdeduzioni.

PARERI ENTI ESTERNI:

PG.n. 4740/2020 del 26/02/2020 – HERA LUCE
PG.n. 5460/2020 del 05/03/2020 – CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
PG.n. 5485/2020 del 05/03/2020 – AUSL
PG.n. 5997/2020 del 10/03/2020 – HERA ACQUA GAS FOGNE
PG.n. 6803/2020 del 23/03/2020 – SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
PG.n. 8151/2020 del 14/04/2020 - SNAM
PG.n. 9027/2020 del 28/04/2020 - BONIFICA RENANA
PG.n. 9335/2020 del 04/05/2020 - AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA
TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE
PG.n. 9515/2020 del 06/05/2020 – ARPAE
PG.n. 9919/2020 del 11/05/2020 – PL
PG.n.10059/2020 del 13/05/2020 – SETTORE LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI
PG.n.10119/2020 del 13/05/2020 – SERVIZIO URBANISTICA
PG.n.13065/2020 del 24/06/2020 – HERA LUCE
PG.n. 13074/2020 DEL 24/06/2020 – AUSL
PG.n. 13218/2020 del 25/06/2020 – SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE
ARTI E PAESAGGIO

Il Tecnico istruttore
Arch.Laura Cere'

Il Responsabile del Settore
Arch. Laura Pollacci

documento firmato digitalmente