

COMUNE DI BUDRIO

Piano Urbanistico Attuativo ANS.A.7

in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata

ex comparto C2.21 ad uso residenziale

sito a Vedrana di Budrio (BO)

LE PROPRIETA'		TIMBRO E FIRMA	
SVG IMMOBILIARE s.r.l.			
DE VIZIO COSTRUZIONI s.r.l.			
I PROGETTISTI		TIMBRO E FIRMA	
 Roberto Tomba Via Caduti di Amola, 31 - Bologna Tecnico Competente in acustica ENTECA N° 5752 Regione Emilia Romagna RER/00709			
OGGETTO TAVOLA			
Sintesi non tecnica			
		Scala:	Tavola: 32

INDICE

1 SEZIONE INFORMATIVA	3
2 PREMESSA	4
3 DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'INTERVENTO DI PROGETTO	4
4 VALUTAZIONI AMBIENTALI	6

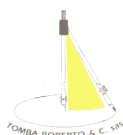
Tomba Roberto & c. sas

Via Caduti di Amola, 31 – 40132 Bologna

Tel. (+39) 051.644.71.82 – Telefax (+39) 051.644.98.81

Codice Fiscale Partita Iva IT 03568690378

web: www.tombaroberto.eu mail: info@tombaroberto.eu



1 SEZIONE INFORMATIVA

DATI PROPRIETÀ

- **SVG Immobiliare s.r.l. – Via Portazza, 14 – 40139 Bologna**
- **De Vizio Costruzioni s.r.l. – Via A. Masini 46 – 40069 Zola Predosa (BO)**

AREA DI INTERVENTO

Dati catastali

Proprietà	Foglio	Mappale	Catasto	Superficie	Intero/Parte
SVG IMMOBILIARE srl	101	337	T	4.819	P
SVG IMMOBILIARE srl	101	338	T	568	P
SVG IMMOBILIARE srl	101	339	T	562	P
SVG IMMOBILIARE srl	101	340	T	1.756	I
SVG IMMOBILIARE srl	101	343	T	418	I
SVG IMMOBILIARE srl	101	344	T	864	I
totale				8.987	
DE VIZIO COSTRUZIONI srl	101	341	T	1.780	I
totale				1.780	
				10.767	

Dati Strumento Urbanistico

Ambito del PSC:

Piano Urbanistico Attuativo ANS.A.7

In variante al Piano particolareggiato di Iniziativa Privata ex comparto C.2.21 ad uso residenziale sito a Vedrana di Budrio (BO)

2 PREMESSA

Il presente documento costituisce la Sintesi Non Tecnica (di seguito SNT) del rapporto di VAS/VALSAT redatto per l'ambito ANS.A.7 quale ambito di nuovo insediamento, ricadente nel territorio comunale di Budrio frazione di Vedrana.

Come tale la SNT è finalizzata a generare un documento snello e di chiarezza espositiva volto ad una facile comprensione ed un'agevole consultazione dei contenuti del documento di VALSAT/VAS

La valutazione nello specifico persegue le seguenti finalità:

1. verificare se il piano possa avere impatti significativi sull'ambiente;
2. verificare le relazioni ed eventuali incompatibilità, fra il piano oggetto della verifica e piani di rango superiore (ad esempio Regionali) o di rango inferiore (ad esempio Piani Urbanistici Attuativi);

Verificate tali condizioni, ovvero la mancanza di effetti sostanziali, anche in considerazione della limitata estensione territoriale con riferimento ai contenuti ambientali del piano, risulta implicitamente verificata la non assoggettabilità del piano ad una più complessa procedura di analisi ambientale.

3 DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

L'area individuata per la realizzazione del presente intervento edilizio è situata nella frazione di Vedrana di Budrio.

Il comparto risulta inquadrato in territorio urbanizzato su un'area già parzialmente edificata in fregio alla via Guidotti.

AREA DI INTERVENTO

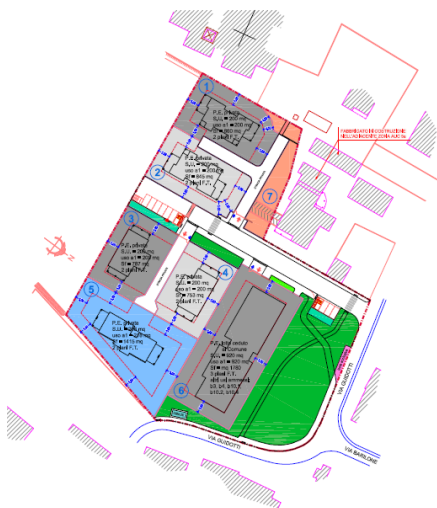


Figura 1 – Schema planimetrico insediamento

Ai sensi delle Norme comunali vigenti, l'area è classificata nel territorio urbanizzabile come ambito ANS.A.7, nel quale ricade la superficie di proprietà del proponente avente un'estensione di complessive 10767 mq.

DATI TECNICI LOTTI					
n° lotto	Superficie Fondiaria mq.	SU max mq.	SA max mq.	Tipologia	N° alloggi presunto
Lotto 1	860	200	65% su	bifamiliare	2
Lotto 2	845	200	65% su	bifamiliare	2
Lotto 3	787	200	65% su	bifamiliare	2
Lotto 4	753	200	65% su	bifamiliare	2
Lotto 5	1415	218	65% su	bifamiliare	2
Lotto 6	1780	920	65% su	linea	12
Lotto 7	407	0			
TOTALE	6.847	1.938	1.259,70		22

Il progetto in questione prevede la realizzazione di n 6 lotti edificabili, per un numero di appartamenti pari a 22 , le cui tipologie edilizie sono distribuite come da tabella precedente.:

Così come evidenziato nella relazione specialistica sul rischio alluvioni, al fine di garantire un non aggravio delle condizioni di rischio idraulico derivanti da possibili eventi eccezionali che possano mettere in crisi l'intero sistema dei corsi d'acqua esistenti, nonché la diminuzione della vulnerabilità dell'aree sempre dal punto di vista idraulico, tutto il nuovo insediamento sarà sopra elevato rispetto al piano campagna,

Per maggiori dettagli sulla distribuzione delle unità abitative si veda l'elaborato inerente alle tipologie edilizie.

Dal punto di vista energetico gli edifici previsti saranno realizzati in classe A3 e A4 al fine di minimizzare i fabbisogni energetici e il relativo impatto ambientale.

Nella parte centrale dell'ambito è prevista la realizzazione di un parco attraversato da una pista ciclabile al fine di promuovere gli spostamenti ecosostenibili e i collegamenti con realtà analoghe presenti sul territorio comunale;

Completano il progetto la realizzazione di aree verdi, parcheggi pubblici e privati.

4 VALUTAZIONI AMBIENTALI

Il presente piano risulta essere sostanzialmente compatibile con le prescrizioni e previsioni degli strumenti urbanistici di scala comunale e sovraordinata vigente.

Si ritiene tuttavia opportuno condurre approfondimenti durante le successive fasi progettuali in merito alle seguenti matrici:

- SUOLO E SOTTOSUOLO

Nelle successive fasi di progettazione potrebbe essere opportuno condurre studi geologici di approfondimento, relativi ad ogni fabbricato, al fine di escludere la possibilità che si verifichino possibili fenomeni di instabilità locale dei terreni e di procedere alla corretta progettazione strutturale anche in relazione ai livelli della falda freatica superficiale rilevati.

- ARCHEOLOGIA E PRESENZA DI ELEMENTI STORICO TESTIMONIALI

In fase di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi così come prescritto dagli strumenti urbanistici potrebbe essere necessario sottoporre i progetti alla supervisione della Soprintendenza Beni Archeologici, eseguendo in accordo con la stessa i sondaggi richiesti.

Si riportano di seguito indicazione delle considerazioni ambientali condotte in fase di VALSAT e delle eventuali misure di mitigazione proposte.

- ARIA

La realizzazione degli interventi edilizi previsti risulta compatibile con quanto richiesto dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'impatto ambientale legato alle emissioni di inquinanti, con particolare riferimento alla CO₂, prodotta dai sistemi di riscaldamento di tipo domestico, si ritiene possa essere trascurabile in quanto le nuove abitazioni verranno realizzate con criteri energetici e prevedranno soluzioni impiantistiche in grado di minimizzare le emissioni di inquinanti, nel rispetto quindi delle ultime prescrizioni normative. Inoltre l'attenuazione dei livelli di inquinanti emessi sarà favorita da un auspicabile utilizzo di veicoli di nuova generazione per l'alimentazione dei quali sono previste specifici accorgimenti progettuali.

Ipotizzando una media di 2 auto per unità abitativa il totale dei nuovi mezzi circolanti sul comparto e sulla viabilità ad esso afferente aumenterebbe di 44 unità, che in riferimento allo stato di fatto dei flussi transitabili, designa un estremamente modesto aumento del traffico automobilistico.

- SUOLO E SOTTOSUOLO

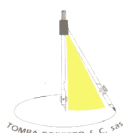
Il comparto su cui insiste l'area di progetto, non evidenzia la presenza di fenomeni di instabilità, che possano essere accentuati dalla realizzazione delle previsioni edilizie dal presente progetto; non sono pertanto attualmente prevedibili interventi di mitigazione in tal senso.

L'indagine sismica effettuata, che si è spinta, in linea con le recenti disposizioni in materia di riduzione del rischio sismico ad una analisi di III° livello, non evidenzia la presenza di elementi escludenti o limitativi per gli interventi previsti, essa tuttavia ha rilevato la presenza della falda freatica superficiale ad una quota variabile fra i 3,90 m e i 4,00 m.

In tale situazione la progettazione strutturale della fase definitivo esecutiva degli interventi edilizi dovrà prediligere la realizzazione di fondazioni superficiali al fine di limitare le possibili interazioni con le acque sotterranee

Infine, con l'obiettivo di evitare possibili fenomeni di liquefazione locale dei terreni e attuare una corretta progettazione strutturale dei nuovi edifici, sarà opportuno redigere, nelle successive fasi della progettazione, studi geologici di approfondimento correlati a ciascun fabbricato.

- ACQUE SOTTERRANEE ED ACQUE SUPERFICIALI



Le fondazioni superficiali previste di progetto, considerando inoltre la quota di realizzazione non comporta interferenza con la falda, individuata ad una profondità di circa 3,99 dall'attuale p.c.

Per quanto riguarda le acque superficiali, l'assenza di tali corpi idrici all'interno dell'area esclude interferenze con il predetto sistema. L'invarianza idraulica, dei corpi idrici limitrofi, a cui saranno convogliate le acque di dilavamento dei nuovi comparti, sarà garantita dalla realizzazione di una vasca di laminazione in cui verranno convogliate la totalità delle acque di dilavamento proveniente dal comparto.

Per quanto detto l'intervento appare compatibile con la componente ambientale in analisi.

- PAESAGGIO ED IMPATTO VISIVO

Come precedentemente riportato il piano consiste in un intervento di completamento dell'insediamento esistente che si articola sul confine esterno del territorio urbanizzato.

L'inserimento paesaggistico sarà inoltre garantito da una progettazione del nuovo intervento che sarà particolarmente attenta al disegno urbanistico/architettonico e all'utilizzo dei materiali.

- VEGETAZIONE ED AREE VERDI

In sede di progettazione esecutiva/definitiva degli interventi il disegno del verde dovrà rispettare quanto previsto dallo specifico regolamento in materia.

Si ritiene inoltre che il sistema vegetazionale, in virtù di una attenta selezione di essenze che dovrà essere approfondita nelle successive fasi della progettazione, potrà contribuire a contenere le eventuali emissioni di inquinanti provenienti dalle abitazioni e dal sistema veicolare generato dal nuovo complesso urbano.

- ARCHEOLOGIA E PRESENZA DI ELEMENTI STORICO TESTIMONIALI

Allo stato attuale della progettazione, e degli approfondimenti normativi condotti, non sono ravvisabili effetti negativi sulla componente ambientale in analisi.

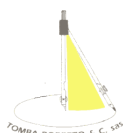
In fase esecutiva si raccomanda, come prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti, di sottoporre i progetti alla supervisione della Soprintendenza Beni Archeologici, eseguendo in accordo con la stessa i sondaggi normativamente richiesti.

- RUMORE

La valutazione previsionale di clima acustico in virtù degli interventi di progetto previsti e delle caratteristiche dell'area di intervento non espone criticità sulla fattibilità dell'intervento in relazione ai limiti acustici di comparto.

Il tratto stradale di via Guidotti visto lo stato attuale e valutata l'invariabilità delle sue caratteristiche, non rappresenta una sorgente sonora nei confronti del nuovo polo urbano.

Per l'individuazione puntuale della postazione fonometrica e per ulteriori approfondimenti si rimanda a quanto riportato nella valutazione previsionale di clima acustico allegata agli elaborati di progetto.



- CAMPI ELETTROMAGNETICI

La valutazione previsionale di clima acustico in virtù degli interventi di progetto previsti e delle caratteristiche dell'area di intervento non espone criticità sulla fattibilità dell'intervento in relazione ai limiti acustici di comparto.

Non sono presenti sorgenti significative di campi elettromagnetici.

- ILLUMINAZIONE ED INQUINAMENTO LUMINOSO

Il progetto proposto non sembra pertanto produrre criticità per la componente in oggetto prevedendo adeguati livelli di salvaguardia ambientale e di sicurezza per gli utenti delle nuove infrastrutture.

In fase di progettazione definitivo/esecutiva le valutazioni riportate negli elaborati di piano dovranno essere oggetto di un approfondimento progettuale volto a confermare la piena compatibilità normativa dell'intervento. Analoghe considerazioni dovranno essere condotte per la progettazione delle aree private al fine di rispondere pienamente alle richieste degli strumenti urbanistici. In tal senso anche l'illuminazione privata dovrà prevedere, nel rispetto della Legge regionale n. 19/2003 sull'inquinamento luminoso, il montaggio dei corpi illuminanti sarà eseguito mantenendoli ad un'inclinazione, rispetto al piano orizzontale, pari a 0°.

- CONSUMI IDRICI ED ENERGETICI

Allo stato di fatto della progettazione risulta soddisfatta la compatibilità delle previsioni del presente Accordo Operativo con gli obiettivi degli strumenti urbanistici vigenti.

Per quanto riguarda l'iter autorizzativo per la connessione delle nuove utenze alla rete di distribuzione elettrica, in fase di progettazione definitiva dovranno essere fornite all'ente gestore le informazioni di dettaglio relative a:

- numero di utenze;
- ipotetica potenza assorbita per ogni edificio;
- specifiche in merito alle potenze richieste (MT o BT).

- TRAFFICO E VIABILITA'

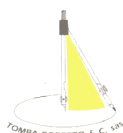
Sulla base di quanto esposto dal presente Accordo Operativo non si segnalano criticità in relazione alla matrice esaminata.

Ipotizzando una media di 2 auto per unità abitativa il totale dei nuovi mezzi circolanti sul comparto e sulla viabilità ad esso afferente aumenterebbe di 44 unità per stimati 176 transiti, che in riferimento allo stato di fatto dei flussi transitabili, designa un modesto aumento del traffico automobilistico.

- PRODUZIONE RIFIUTI

Per quanto riguarda i rifiuti urbani, non si prevedono impatti negativi legati all'aumento dei volumi prodotti che saranno gestiti dal servizio di HERA che già interviene sulla porzione di comparto già urbanizzata.

Inoltre, allo stato attuale della progettazione il precedente uso agricolo di suoli non prefigura livelli di contaminazione degli stessi né tantomeno, presenza di rifiuti nel sottosuolo.



- REFLUI, ACQUE DI DILAVAMENTO E SCARICHI

L'impatto atteso dalle previsioni urbanistiche del presente Accordo Operativo, sulla componente ambientale scarichi neri, non delinea criticità in virtù della capacità del sistema esistente di accogliere pienamente il nuovo insediamento, nonché la capacità del depuratore comunale di accogliere e trattare i nuovi reflui.

Per quanto riguarda le acque bianche la presenza dei tubi di laminazione si ritiene assolve pienamente alla richiesta di interventi di compensazione idraulica e di controllo degli apporti idrici sul sistema di raccolta esistente.

La realizzazione dei nuovi fabbricati si attesterà ad una quota altimetrica maggiore rispetto al piano di campagna.

Tale soluzione progettuale oltre a garantire l'assenza di interferenze con i livelli della falda freatica superficiale riscontrati, sarà in grado di contribuire a un non aggravio delle condizioni di rischio idraulico derivanti da possibili eventi eccezionali che possano mettere in crisi l'intero sistema dei corsi d'acqua esistenti

