



Studio di Architettura
di Bentini Sergio e D'Alba Maurizio

POC con valenza di PUA ai sensi art. 34 LR 20/2000 e ss.mm.ii.

Relazione VALutazione Sostenibilità Ambientale e Territoriale

Comparto C1.15 Comune di Sala Bolognese frazione Osteria Nuova



PREMESSA

Il P.P.I.P. C1.15 localizzato in località Osteria Nuova e oggetto della presente variante sostanziale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27/2008;

- in data 23 maggio 2008 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica tra il soggetto attuatore "Il Borghetto" e l'Amministrazione Comunale;

- a seguito della stipula, come descritto nella deliberazione di cui sopra, tutte le obbligazioni e gli oneri sono stati trasferiti alla Edificatrice Libertas Casa Società Cooperativa, divenuta soggetto attuatore del Piano particolareggiato in oggetto;

Il processo edilizio previsto è stato avviato dal soggetto attuatore Edificatrice Libertas, che però nel corso dei lavori è incorsa in fallimento.

A seguito dell'acquisto delle aree di cui sopra da parte della società "New Credit Management S.p.A.", avvenuta in data 27 Giugno 2017 poi assegnato con atto di trasferimento del Tribunale di Bologna il 19/01/2018 trascritto a Bologna il 23/01/2018 rep. 37517/9570, si è resa necessaria una variante per dare al comparto una nuova conformazione e garantirne il completamento.

Tale intento ha iniziato il proprio iter a seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 24 aprile 2017 con la quale l'amministrazione stessa ha manifestato il proprio interesse ad avviare il processo di riqualificazione urbana ed evitare così il degrado fisico dei luoghi.

Lo stato dei luoghi presenta una situazione realizzata quasi totalmente per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, mentre per quanto riguarda le costruzioni troviamo due degli immobili previsti nel precedente Piano Particolareggiato (le palazzine individuate negli elaborati progettuali del PP con le sigle C e D).

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il comparto riguarda il completamento di un tessuto urbanizzato in fregio alla stazione ferroviaria e all'esistente tessuto insediativi consolidato di Osteria Nuova

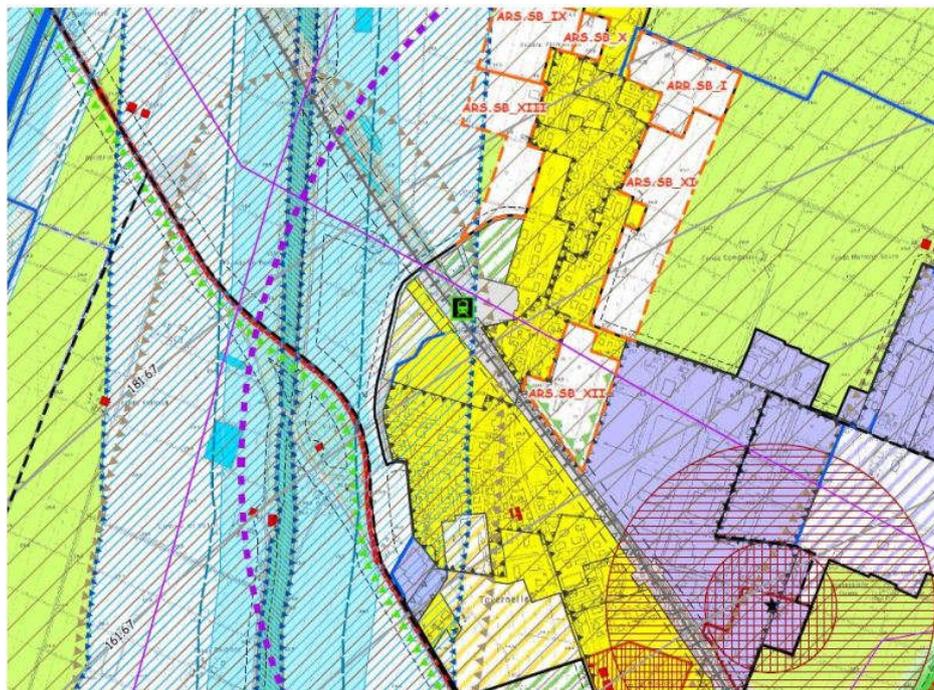


Tavola classificazione del territorio e sistema delle tutele (PSC.SB/T.2a)

Accessibilità

Il comparto C1.15 è stato attuato con l'intenzione di andare a completare una porzione di territorio racchiuso da infrastrutture esistenti.

E' ben servito dalla viabilità ordinaria e la vicinanza alla stazione ferroviaria suburbana ne completa le dotazioni logistiche per l'agevole raggiungimento anche dalle limitrofe località servite dal trasporto ferroviario, nonché un agevole collegamento con il nodo ferroviario di Bologna.

La rete viaria carrabile e i percorsi ciclopedonali ne permettono il raggiungimento anche dalle altre frazioni di Sala Bolognese con grande facilità.

Riepilogo dei vincoli incidenti sul Comparto



Tavola della tutela degli elementi di interesse storico architettonico e/o testimoniale (PSC.SB/T.2b)

- Risorse Storiche** L'ambito non interferisce con risorse storiche.
- Tutele Archeologiche** L'ambito non interferisce con aree archeologiche
- Tutela dei corsi d'acqua** L'ambito interferisce con la pertinenza fluviale
- Tutela Paesaggistica e vincoli paesaggistici** L'ambito non interferisce con zone di tutela paesaggistico-ambientale
- Tutela morfologia del territorio** L'ambito interferisce né con il sistema dei dossi, e paleodossi
- Tutela naturalistica e vegetazione** L'ambito non interferisce con tutele naturalistiche, né con sistemi ed elementi vegetazionali di pregio
- Rischio Idraulico** L'ambito interferisce con le aree ad alta probabilità di inondazione.
L'ambito ricade entro la perimetrazione delle aree potenzialmente inondabili.
L'area oggetto di intervento insiste nello scenario di pericolosità: P3- alluvioni molto frequenti nella variante di coordinamento tra piano gestione Rischio alluvioni e Piani Stralcio di bacino
- Inquinamento dei suoli** Non ricade nell'ambito, né si trovano in contiguità, aree contaminate

Inquinamento

elettromagnetico L'ambito non interferisce con il rispetto degli elettrodotti

Rispetti infrastrutturali L'ambito non interferisce con il rispetto stradale

Altri rispetti L'ambito interferisce con le Zone aereoportuali soggette al codice della navigazione

Impatti previsti dal presente POC

Si prevede, in virtù dei contenuti della riadozione del POC, un ridimensionamento della SU in capo al soggetto attuatore di mq 392.

L'assetto planimetrico dell'area viene variato a seguito delle nuove esigenze intercorse:

per quanto riguarda le palazzine denominate "C" e "D", già costruite, non si prevedono modifiche; la porzione restante della superficie fondiaria in capo ai soggetti attuatori potrà essere utilizzata con la costruzione di altri edifici fino alla saturazione della capacità edificatoria ad essi assegnata, mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso residenziale.

Visto il nuovo assetto insediativo proposto, che riduce la superficie edificata e contiene le dimensioni degli edifici, nonchè limita le destinazioni d'uso alla sola residenza, gli impatti sull'ambiente derivanti dal completamento del Comparto sono di fatto inferiori alle previsioni del precedente Piano Particolareggiato.

Valutazione impatti e mitigazioni

<u>Componente</u>	Mobilità
<i>Possibili impatti</i>	Trattasi di una variante ad un piano già in parte realizzato e per il quale si prevedono minori impatti in virtù del contenimento della SU da realizzare e degli usi residenziali previsti
<i>Misura di mitigazione</i>	Nessuna, si ritiene l'impatto inferiore alle previsioni già in essere
<u>Componente</u>	Aria
<i>Possibili impatti</i>	Emissioni dovute ai processi di combustione per la climatizzazione invernale degli ambienti

Misura di mitigazione Si prevede l'installazione di tecnologie innovative per lo sfruttamento di fonti rinnovabili: caldaie ad alto rendimento per il riscaldamento e produzione di ACS esclusivamente da fonti rinnovabili

Componente Risorse idriche, Invarianza idraulica, Sostenibilità idraulica

Possibili impatti Produzione di reflui provenienti da usi domestici
Riduzioni delle superfici drenanti

Misura di mitigazione I reflui saranno opportunamente raccolti e convogliati nella rete di smaltimento pubblica, le reti di smaltimento saranno stagne per evitare possibili contaminazioni.

Vengono garantite quote di superfici permeabili tali da garantire il drenaggio delle acque meteoriche anche in caso di eventi meteorologici intensi.

In conformità alle NTA relative al comparto, gli edifici non prevederanno interrati, non si svilupperanno esclusivamente al piano terra e comunque saranno presenti vani scali interni di collegamento. Il piano di posa del piano terreno sarà impostato ad una quota minima di 50 cm. superiore al piano di campagna.

Componente Biodiversità, Paesaggio

Possibili impatti Trattasi di una variante ad un piano già in parte realizzato e per il quale si prevedono minori impatti in virtù del contenimento della SU da realizzare e degli usi residenziali previsti

Misura di mitigazione Si prevede il completamento delle opere di urbanizzazione che prevedono zone a verde alberate

Componente Consumi e rifiuti

Possibili impatti Trattasi di una variante ad un piano già in parte realizzato e per il quale si prevedono minori impatti in virtù del contenimento della SU da realizzare e degli usi residenziali previsti

Misura di mitigazione Si prevede il completamento delle opere di urbanizzazione che prevede una zona attrezzata per la raccolta dei rifiuti

Componente Suolo e Sottosuolo

Possibili impatti Trattasi di una variante ad un piano già in parte realizzato e per il quale si prevedono minori impatti in virtù del contenimento della SU da realizzare e degli usi residenziali previsti

Misura di mitigazione Sono compiute le indagini geognostiche per determinare le caratteristiche del terreno

Componente Energia

Possibili impatti Consumi energetici legati alla climatizzazione invernale ed estiva, sistemi di illuminazione

Misura di mitigazione Si prevede l'installazione di impianti di ultima generazione quali caldaie ad alto rendimento, pompe di calore ad alto rendimento, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Per quanto riguarda l'illuminazione le apparecchiature saranno studiate per minimizzare i consumi e la propagazione verso l'alto ottimizzandone l'efficienza

Componente Rumore

Possibili impatti L'ambito si trova in classe II, idoneo agli usi residenziali
Trattasi di una variante ad un piano già in parte realizzato e per il quale si prevedono minori impatti in virtù del contenimento della SU da realizzare.

Misura di mitigazione Si porrà particolare attenzione limitando il possibile le zone abitabili verso la principale fonte di rumore (ferrovia) con particolare riferimento all'orientamento degli edifici, alla tipologia costruttiva, ai materiali per i paramenti opachi e per gli infissi.

Geom. D'Alba Maurizio