

RELAZIONE ASSOGGETTABILITA'

inerente la variante sostanziale all'urbanizzazione di un'area ad uso residenziale,
sita in comune di Conselice, frazione Lavezzola, Via Carracci.

Committente: **UNIGRA' Srl**
con sede in Conselice (RA)

1) PREMESSA E TITOLARITA'

Il progetto del piano particolareggiato di iniziativa privata aveva preso in esame il comparto n. 5/a del vecchio P.R.G. del comune di Conselice per insediamenti residenziali, "Zona C residenziale di espansione" sito in Lavezzola, Via Carracci.

L'area già frazionata a seguito della sottoscrizione della convenzione, avvenuta in data 30.05.2005 è attualmente individuata individuata al C.T.:

· Foglio 3,

- particella 1083	mq. 114	Proprietà: Comune di Conselice
- particella 1084	mq. 1.542	Proprietà: Comune di Conselice
- particella 1085	mq. 578	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1086	mq. 24	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1087	mq. 594	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1088	mq. 24	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1089	mq. 538	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1090	mq. 21	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1091	mq. 508	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1092	mq. 21	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1093	mq. 528	Proprietà: Unigrà Srl
- particella 1094	mq. 24	Proprietà: Unigrà Srl

La finalità della variante al progetto è quella di permutare la particella 1083 della superficie di mq. 114 con le particelle 1086, 1088, 1090, 1092 e 194 la cui superficie complessiva è pari a mq. 114.

Dopodichè si realizzeranno tutte le opere di urbanizzazione e le dotazioni urbane di standards previsti, affinché l'area possa essere utilizzata sfruttando i lotti edificabili con destinazione residenziale.

2) VERIFICA ASSOGGETTABILITA' (art. 12 – D. L.vo n. 4 del 16.01.2008)

2.1 – RETI FOGNARIE

La rete fognaria prevista in progetto è del tipo separato con la rete delle acque nere e delle acque chiare che recapitano entrambe nel Fosso Barbirone, fosso consorziale posto in fregio alla ferrovia Ravenna-Ferrara e tombinato da tempo.

Il Fosso Barbirone è a sua volta collegato al depuratore comunale di Via Bellagrande ove avviene il trattamento dei reflui provenienti da tutto l'abitato di Lavezzola.

Tale scelta progettuale, che presuppone anche la costituzione di una servitù di canalizzazione sul fondo vicino, è stata imposta da Hera in quanto le reti fognarie esistenti nella zona non hanno capacità idonea a ricevere e smaltire gli ulteriori reflui del nuovo comparto.

Il dimensionamento delle reti fognarie in progetto è avvenuto nel rispetto di quanto rilevato sul posto ed in base al parere espresso da Hera e già allegato alla richiesta di esecuzione del Piano Particolareggiato.

2.2 – COMPATIBILITA' ACUSTICA

La compatibilità acustica dell'area è stata valutata, con apposita relazione redatta in data 16/03/2011, dall'ing. **Marco PLACCI**, ed è stata allegata a suo tempo alla richiesta di parere espresso da ARPA.

2.3 – QUALITA' DELL'ARIA

In tema di inquinamento atmosferico si fa presente che la lottizzazione in progetto è finalizzata ad insediamenti di tipo residenziale con edifici quindi che prevedono impiego di combustibile a minor impatto (metano) oltre a prevedere, per quanto dettato dai recenti Decreti Legislativi n. 192/05 e 311/06, D.G.R.E.R. n. 156/08 e D.G.R.E.R. n. 1.303/10 l'uso di fonti rinnovabili (installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici).

Il contesto territoriale circostante è rappresentato da una zona urbanizzata da tempo e posta ai lati nord e sud, mentre sul lato ovest si trova la zona sportiva e sul lato est si trova la linea ferroviaria Ravenna-Ferrara e campagna coltivata

2.4 – QUALITA' DEL SUOLO

Si dichiara che sull'area oggetto di intervento (a seguito di analisi storica del sito) non sono mai stati effettuati utilizzi diversi da quello agricolo e successivamente adibito a piazzale di sosta mezzi.

Attualmente l'area è inutilizzata da alcuni decenni.

2.5 – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Sul posto non sono presenti linee di M.T. o B.T. per cui l'obiettivo di qualità pari a 0,2 *micro tesla* è sicuramente rispettato.

2.6 – INQUINAMENTO LUMINOSO

In merito all'inquinamento luminoso si dichiara che ci si atterrà a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 19/2003 ed alla successiva Determinazione Reg. Emilia-Romagna del Direttore Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa n. 14.096 del 12.10.2006.

3) CRONISTORIA DELL'AREA

L'area in oggetto era destinata a comparto attuativo per insediamenti di tipo residenziale ormai da molti anni, essendo, la sua destinazione, stata prevista nella variante del P.R.G. del comune di Conselice redatta nel maggio 1997.

Per questo comparto, come per altri analoghi, la destinazione urbanistica è stata confermata nei successivi strumenti urbanistici attuativi adottati di recente (PSC, RUE) senza che questi entrassero nel merito di una valutazione ambientale specifica delle singole aree, ma semplicemente trasferendo in essi la destinazione adottata nei vecchi P.R.G.

Il PSC (rif. Tav. 4_1CS_VAR) ha classificato la zona come:

- Porzioni degli Ambiti consolidati caratterizzate da omogeneità di impianto urbanistico in quanto frutto di piani attuativi unitari attuati o in corso di attuazione, sulla base di PUA (art.5.2).

Per quanto riguarda i vincoli, l'area in oggetto, situata nel perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dalla CUT vigente è classificata:

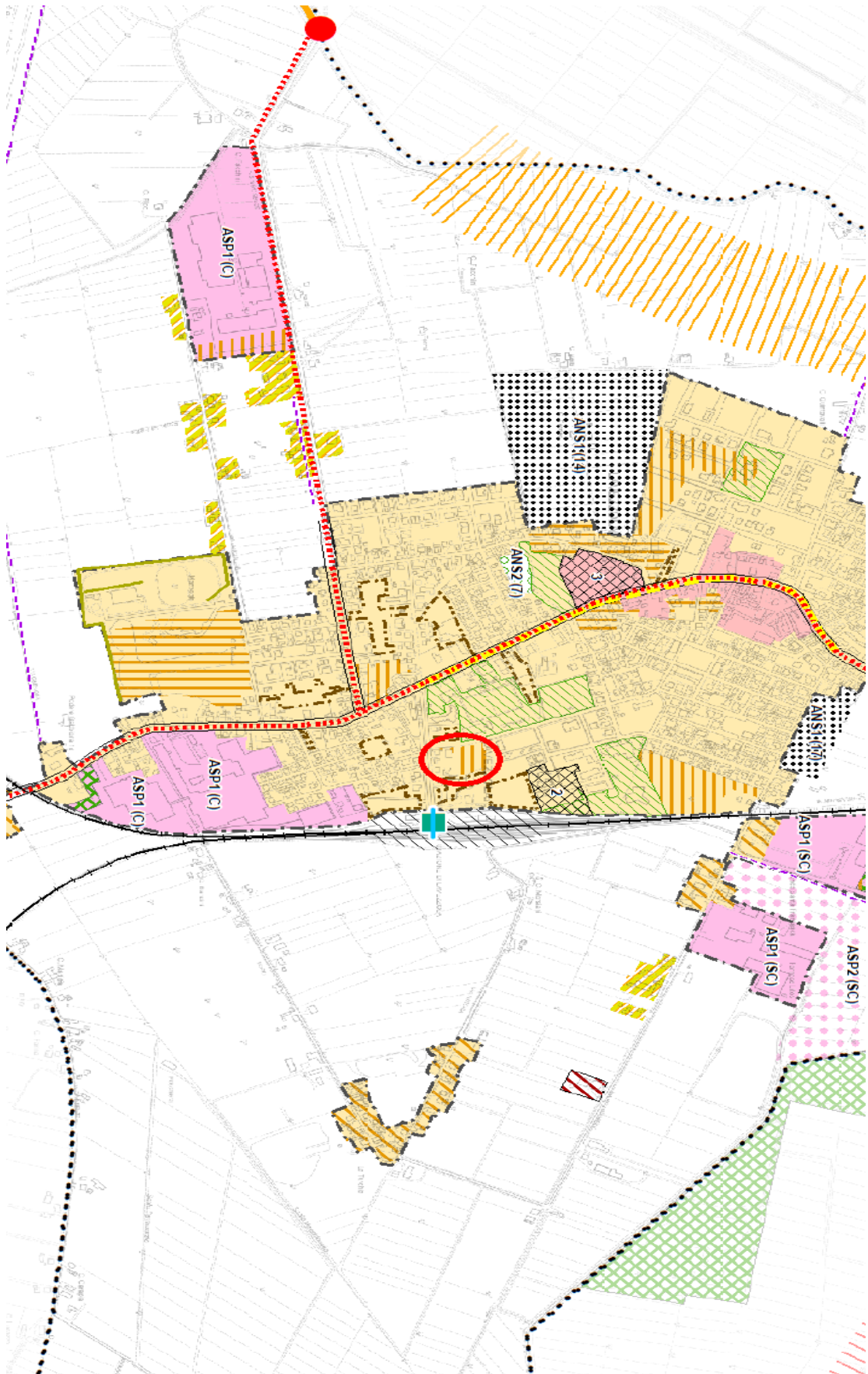
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello)

(Scheda dei vincoli VS 12)

- Alluvioni poco frequenti (P2)

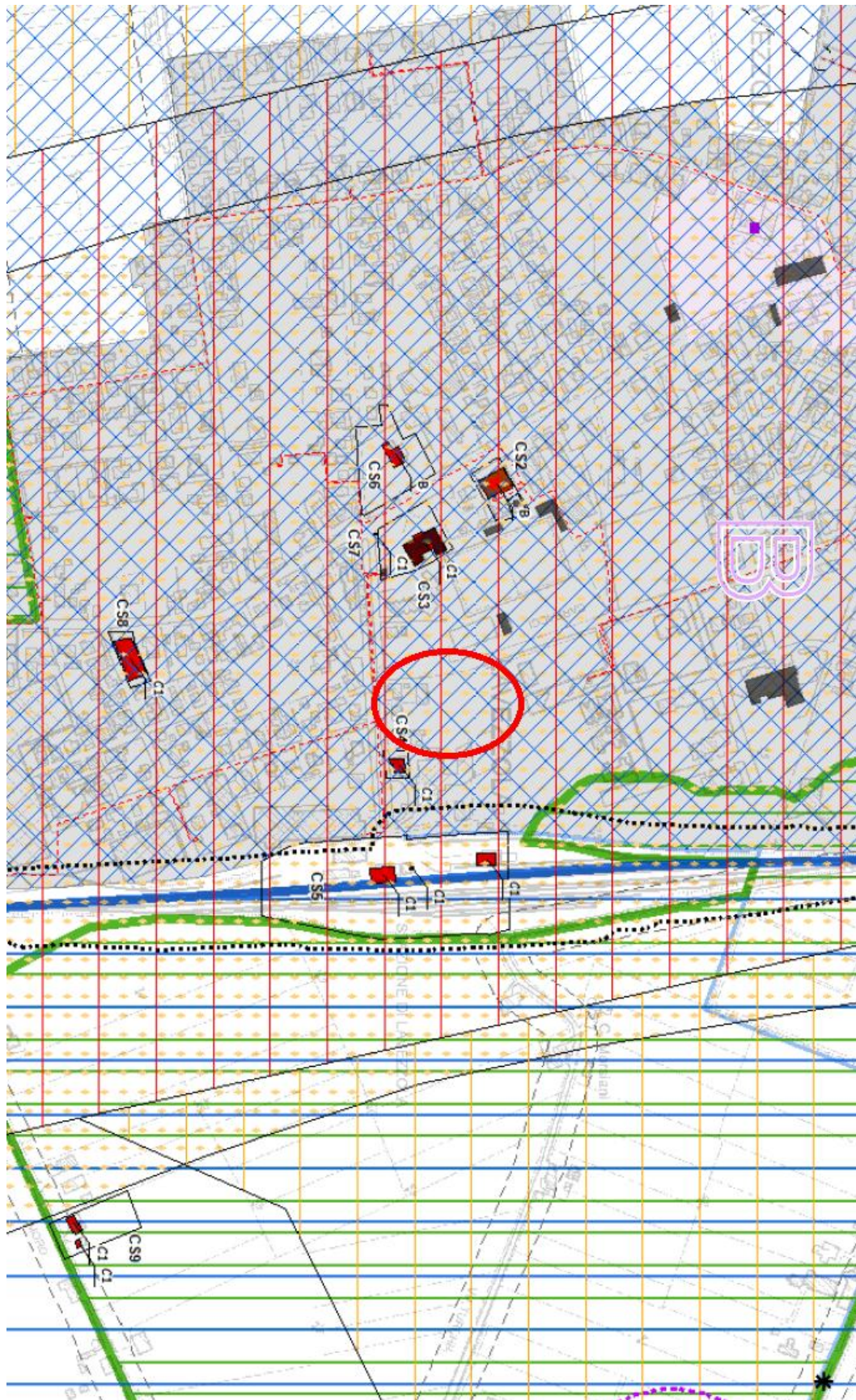
P.S.C. VIGENTE

TAV. 4 CS 2 – Schema di Assetto Strutturale



C.U.T. VIGENTE

TAV. CS 1 – Carta dei Vincoli e della Tutela



4) CONTENUTI MINIMI (All.to VI della parte II – D. Lgs. N. 152/06)

Il piano si propone l'obiettivo di trasformare un'area di frangia, interclusa tra un nuovo comparto urbanistico di recente attuazione ed una zona edificata da tempo, in un piccolo insediamento residenziale con edilizia di pregio, caratterizzata da una elevata qualità architettonica e di vivibilità.

Il progetto, molto ambizioso, vuole segnare un deciso passo avanti nella realizzazione di comparti urbanistici con l'intento di creare una sorta di mini quartiere tranquillo e a dimensione d'uomo.

Il rapporto con altri piani o programmi diventa quindi un rapporto di privilegio in quanto il nuovo progetto può essere considerato un prototipo esportabile in altre realtà urbane dei nostri piccoli paesi, caratterizzati da una popolazione residente compresa tra i 2.000 e 3.000 abitanti.

Infatti, precedenti programmi di sviluppo urbano hanno inciso in maniera significativa sulla qualità architettonica del tessuto urbanistico, in alcuni casi producendo anche modifiche significative all'ambiente con trasformazione massiccia di territorio destinato ad altro uso (verde, servizi, zone agricole).

In questo contesto quindi, la realizzazione del piano in progetto si pone come elemento "evolutivo" dell'ambiente circostante evitando l'abbandono dell'area ad un destino di inutilizzo, peraltro già a ridosso di alcuni edifici dismessi (magazzino frigorifero, cantina) con sensibile peggioramento della qualità ambientale della zona.

La realizzazione di questo nuovo piano va vista dunque come una occasione di rivalutazione delle aree circostanti, in netto contrasto con l'abbandono e l'incuria attualmente in corso.

Più in generale, le aree a ridosso del nuovo piano hanno caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche di scarso rilievo; il progetto pertanto non ha una incidenza negativa sulle stesse, in quanto porzioni di risulta dello sviluppo urbano degli anni '50 e '60 del secolo scorso, e delimitate da elementi fisici quali la ferrovia a est, la zona sportiva a ovest, le Vie Giotto e U. Ricci rispettivamente a nord e sud del comparto di attuazione.

In quest'ottica quindi si rimarca come il piano in oggetto non interessa in alcun modo aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica e conseguenti obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale.

Al fine comunque di compensare eventuali aspetti negativi del piano è previsto che, per ciascun lotto edificabile, il progetto venga redatto con riferimento alla contestualizzazione e all'inserimento nell'ambiente circostante dei nuovi edifici, avendo cura di studiare la sistemazione a verde delle aree scoperte, la necessità di realizzare profili modesti, nel rispetto delle forme e circostanze esistenti.

Per la particolare localizzazione del Piano non sono state individuate alternative e la valutazione è stata fatta dopo un attento esame dello stato dei luoghi, la sua storia recente (a partire dal dopoguerra) e la destinazione d'uso adottata dagli strumenti urbanistici da oltre 10 anni.

Non si prevedono, infine, perché ritenute non necessarie, misure di monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi, derivanti dall'attuazione del presente Piano perché lo stesso non ne produce, andando a completare l'urbanizzazione di un'area ormai da anni destinata a tessuto urbano residenziale.

Con riferimento alle norme del Piano energetico provinciale, va rimarcato come la progettazione, pur con le limitazioni legate alla ridotte dimensioni del sito, abbia tenuto conto della massimizzazione del recupero in forma passiva, dell'energia necessaria per le funzioni da insediarsi (residenza).

Lo stesso Piano Energetico Provinciale prevede la valutazione di fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili.

Il piano in oggetto prevede una S.u. massima di mq. 1.400 di poco superiore al minimo previsto dalla stessa norma per la quale non si rende necessario il citato studio di fattibilità.

Il sistema tecnologico più indicato per nuovi insediamenti residenziali, sarebbe il teleriscaldamento, ma la sua scarsa diffusione non è certa legata agli aspetti tecnologici ma bensì a quelli economici, in quanto gli elevati costi iniziali per la rete di distribuzione, che garantiscono un ritorno economico dell'investimento solo nel medio-lungo periodo, non sempre sono considerati vantaggiosi dagli investitori privati.

A ciò si aggiunga la crisi che attanaglia il settore delle costruzioni per cui si deduce che un simile investimento non ha certo la prospettiva di essere ammortizzato in tempi brevi, oltre a creare una maggiorazione al prezzo di vendita dei lotti ultimati che li escluderebbe automaticamente dal mercato attuale.

In secondo luogo gli impianti di teleriscaldamento sono economici quando si ha buona densità edilizia, con edifici multipiano di volumetria superiore ai 3.000,00 mc, presenza di impianti di riscaldamento centralizzato ed un significativo utilizzo di combustibili liquidi.

Il piano in oggetto, presenta 5 lotti edificabili con tipologia di edifici mono o bifamiliari, con volumetria indicativa di 1.000,00 mc. per cui è improponibile una soluzione tecnologica di teleriscaldamento.

A ciò va inoltre aggiunto la necessità di individuare un area per la realizzazione della centrale che deve avere determinate caratteristiche quali:

- minimizzazione dell'impatto ambientale (emissioni rumorose) per gli abitanti;
- minimizzazione del percorso medio del calore trasportato mediante il fluido termovettore dalla centrale alle utenze (posizione il più possibile baricentrica rispetto all'area considerata);
- minimizzazione dei costi di approvvigionamento dell'input energetico (ciò si verifica solo nel caso di fonti quali biomasse o geotermia).

Si ribadisce come però la nuova edificazione, per quanto riguarda gli aspetti del risparmio energetico, sarà assoggetta alle norme di cui alla D.G.R.E.R. n. 156/08 e D.G.R.E.R. n. 1366/11 con particolare attenzione all'utilizzo di fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, geotermia, ecc.).

Una valutazione a parte merita il discorso legato all'incremento del traffico veicolare per effetto dell'attuazione del piano in progetto.

Come già ampiamente detto si tratta della realizzazione di n. 5 lotti edificabili con bassa densità edilizia e tipologia di fabbricati mono e bifamiliari.

Ciò sta a significare che, ad urbanizzazione completata si avrà un massimo di 10 unità abitative, considerando il dato statistico (Fonte ACI – regioni nord) di 1,47 autovetture per famiglia, si considerano un massimo di 15 autovetture con una movimentazione massima di 4 volte al giorno, vale a dire 60 passaggi nella viabilità circostante (Via Carracci e Viale U. Ricci) considerando che si tratta di zone con scarsissimo movimento veicolare, anche per la presenza di diversi fabbricati disabitati ed inutilizzati e di un lotto in edificato posto all'incrocio tra la via Carracci e il Viale U. Ricci, si ha ragione di ritenere che l'impatto del nuovo piano, considerato che il suo completamento avverrà in un arco di più anni, sia del tipo trascurabile.

Con riferimento all'assetto degli insediamenti previsto dal Piano Energetico Provinciale, la filosofia dei successivi interventi edificatori deve essere quella tendente a garantire le migliori prestazioni energetiche degli edifici favorendo il recupero, in forma "passiva", della maggior quantità di energia.

A tal proposito il Piano in oggetto prevede già alcuni "accorgimenti" atti a garantire quanto auspicato dal già citato Piano Energetico Provinciale.

In primo luogo sul lato ovest del comparto sono stati previsti posti auto alberati con aiuole alberate così che le facciate dei primi edifici così orientati sono parzialmente schermate, mentre quelle degli altri edifici posti parallelamente ai primi, fungono da schermatura parziale per i successivi.

Un ulteriore accorgimento previsto dal nuovo piano è costituito da una barriera verde da realizzare con essenze autoctone, posta al centro della viabilità pedonale prevista a nord del comparto, in modo da costituire una adeguata schermatura dai venti prevalenti invernali.

Ulteriori considerazioni.

La condizione di arretramento dei fabbricati dalla viabilità per una distanza minima di m. 6,00, unita alla larghezza della strada (marciapiedi compresi) pari a m. 10,00 fa sì che tra edifici prospicienti vi sia una distanza di m. 22,00, ciò va sicuramente a beneficio della captazione solare (anche in presenza di edifici di altezza diversa) che deve essere la massima garantita per un ottimale funzionamento degli impianti ad alimentazione solare (solare termico, fotovoltaico).

La disposizione poi dei fabbricati lungo la viabilità progettata sull'asse est-ovest consente di trarre vantaggio dai venti prevalenti (dal mare) per idonee strategie di ventilazione e raffrescamento naturale degli edifici in progetto nonché per spazi ed aree di soggiorno all'aperto.

Lavezzola, lì 27 dicembre 2021

Il Tecnico:
(Arch. MANUCCI Franco)

