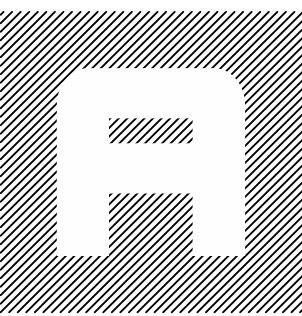


STUDIO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI
MUCCIOLI GIORGIO E
BERTOZZI ROBERTO
47020 LONGIANO (FC)
VIA IV NOVEMBRE 27
TEL.FAX. 0547 665511



ACCORDO OPERATIVO IN AREA "AMBITO
PER NUOVI INSEDIAMENTI A-12 CON
SCHEDA D'AMBITO N.1 OPZIONALE", AI
SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA
L.R. 24/2017, DA REALIZZARE A
GAMBETTOLA IN ESTENSIONE DELLA VIA
GIULETTA MASINA.

Proprietà:
Muccioli Giorgio
Muccioli Maurizio

1.1 - PROGETTO URBANO
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Rbe - prima emissione 30.06.2021

Rbe - agg. 15.12.2021

- Indice relazione

1	Premessa.....	4
2	Stato attuale.....	4
3	Descrizione intervento.....	5
4	Oneri di urbanizzazione.....	8
5	Edilizia Residenziale Sociale.....	9
6	Aspetti idraulici e scarico reflui.....	9
7	Aspetti geologici e geomorfologici.....	10
8	Vincoli e tutele.....	10
9	Inquadramento acustico.....	11

20211215164130 - Rbe - A0-A1.1_relazioneTecnicoIllustrativa_v2a.odt

1 Premessa

Si illustrano le caratteristiche salienti della proposta di Accordo Operativo (art. 38 comma 3 della LR 24/2017) per la trasformazione/urbanizzazione di terreno in area ricompresa nel RUE in «Ambiti per nuovi insediamenti A-12» con scheda d'ambito num. 1 opzionale, in attuazione della **manifestazione d'interesse protocollo num. 16982 09/12/2020** ai sensi degli articoli 4 e 38 della LR num.24/2017. La progettazione è stata realizzata nel rispetto dei contenuti della scheda **«scheda tecnica di valutazione»** allegata all'Atto Unilaterale d'Obbligo d'impegno dei proponenti collegata alla citata manifestazione d'interesse.

2 Stato attuale

Il terreno oggetto della proposta è identificato nel vigente Catasto Terreni del Comune di Gambettola al foglio num. 5 con la particella 2258 di proprietà dei proponenti. L'area è chiaramente indicata nell'elaborato grafico 2 **«STATO ATTUALE: INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO»** allegata alla proposta.

L'area d'interesse è ubicato in Gambettola, tra la via G. Masina e la via Soprarigossa, attualmente destinato all'ordinario utilizzo agricolo. Il costante utilizzo agricolo del terreno negli anni e l'assenza di problematiche nell'intorno, consente di escludere che vi siano elementi ostativi alla proposta in merito alla necessità di bonifica dei terreni d'interesse.

Il terreno è posto nel primo perimetro del territorio urbanizzato del

centro abitato di Gambettola, confinante ad est area di recente urbanizzazione in parte già edificata ed urbanizzata (via G. Masina ex «PPIP Pedrelli Lorenzo») quindi già dotata di tutte le infrastrutture necessarie all'intervento qui proposto, altre aree già recentemente edificate (a nord) e terreno attualmente destinato alla coltivazione per il rimanente perimetro.

Nella vigente pianificazione urbanistica del Comune (RUE), l'area d'interesse è posta in «Ambito opzionale per nuovi insediamenti» articolo 158 (A-12), confinante con aree già urbanizzate e aree non urbanizzate destinate all'urbanizzazione e «aree dotazione servizi».

Nella zona circostante quella della proposta non vi sono ricettori sensibili (scuole, ospedali, pensionati, case di cura ...) che possano essere direttamente interessati dall'attuazione della proposta;

3 Descrizione intervento

La proposta di trasformazione consiste:

- > nella realizzazione di **tre lotti edificabili** in cui sono realizzabili villette residenziali mono o bifamiliari di pari tipologia a quelle recentemente edificate in via G. Masina, con due piani fuori terra e privo di interrati. I dati plano-volumetrici di ciascun lotto sono riportati nell'elaborato grafico 5 «PROGETTO URBANO: PLANIMETRIA, SEZIONI E DATI TECNICI» alla **tabella A**. I lotti hanno le seguenti caratteristiche
- > **lotto num. 1** di superficie complessiva m² 1'089, suddiviso in due lotti:

> **lotto 1A** di superficie m² 645 ed edificabile per 148.20 m² di superficie Totale (ST);

> **lotto 1B** di superficie m² 444 ed edificabile per 148.20 m² di ST;

ciascuno edificabile con villetta monofamiliare, con previsione di **accorpamento** per la realizzazione di una villetta bifamiliare con indici urbanistici massimi pari alla somma dei due lotti (296,40 m² di ST).

> **lotto num. 2** di m² 865, in cui è realizzabile una villetta residenziali bifamiliare, con edificabilità massima pari a 444.60 m² di «Superficie Totale».

> realizzazione e cessione di «**verde pubblico attrezzato**» di circa m² 1120 in area adiacente e in continuità con quello esistente di via G. Masina (ottenendo così un'area verde totale complessiva - proposta più esistente - di circa m² 2'800);

> realizzazione e cessione di **strada pubblica in estensione della via G.Masina** (compresa la nuova rotatoria di terminale di via G.Masina) e parcheggi pubblici, di complessivi m² 750 circa;

> realizzazione e cessione di **viale** di collegamento fra la nuova estensione di via G.Masina e il nuovo verde pubblico della presenta proposta, per una superficie di circa m² 128;

Le opere sono adeguatamente descritte negli elaborati grafici e descrittivi allegati, ai quali si rimanda anche per il rispetto delle previsioni plano-volumetriche della trasformazione dettate dalla norme comunali (PSC/RUE).

Si sottolinea che:

- > il terreno è adiacente all'area oggetto di recente urbanizzazione della via G. Masina - già in gran parte edificata - da cui si possono estendere le varie infrastrutture (acqua, gas elettricità, telecomunicazioni ...) necessarie per la presente proposta. Non vi sono quindi elementi ostativi alla proposta in merito agli aspetti energetici, idrici della depurazione e della produzione di rifiuti per l'intervento proposto, non essendovi la necessità di adeguare infrastrutture e servizi pubblici già esistenti in zona. La trasformazione proposta comporterà un limitato aumento dei fabbisogni idrici, energetici/elettrici, energetici/gas, depurazione e rifiuti;
- > La trasformazione proposta consente l'estensione dell'urbanizzazione sul perimetro est di interesse, confinante con altre aree destinate alla urbanizzazione dalla pianificazione urbanistica;
- > considerata le dimensioni dell'intervento proposto e le soluzioni tecnologiche già previste dalle normative vigenti (invarianza idraulica, impianti solari termici o solari fotovoltaici, impianti con sistemi a bassa temperatura, impianti di illuminazione esterna a bassa dispersione ecc.), non si ritengono necessarie ulteriori accorgimenti o opere di mitigazione.

Per la comprensione dell'esatta trasformazione proposta, si rimanda agli allegati grafici e cartografici allegati alla proposta.

4 Oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'articolo 6 della Delibera di Consiglio Comunale num. 56 del 23.09.2019 «Recepimento della Dal 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione» è possibile scomputare il costo sostenuto per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area interessata dall'AO dai versamenti della quota di Oneri di Urbanizzazione Primaria (QU1) e della quota di urbanizzazione secondaria (QU2) dovuti per l'edificazione nei lotti.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene così preliminarmente determinato:

- > in base ai dati plano-volumetrici contenuti nell'elaborato grafico 5, è possibile la realizzazione complessiva di **592.80 m² di ST**;
- > per stimare la «Superficie Utile» (SU) posta a base del calcolo degli Oneri di Urbanizzazione, sulla base di precedenti lavori già svolti di pari tipologia costruttiva a quella realizzabile nel presente AO, si è determinato che il rapporto fra ST ed SU è pari al 61%. Nel caso d'interesse è pari a $592.80 \text{ m}^2 \times 61\% = \mathbf{362 \text{ m}^2 \text{ di SU}}$
- > in base ai valori riportati nella «Tabella parametrica di U1 e U2» contenuta nella pagina 13 della Delibera di Consiglio Comunale num. 56 del 23.09.2019 a tale superficie va applicata le seguenti tariffe (riga: «Edilizia Residenziale», «Aree esterne al territorio urbanizzato», colonna «NC - Nuova Costruzione»): QU1 €/m² €57.80 + QU2 €/m² 74.80 = €/m² 132.60, ottenendo un complessivo di:
 $\text{m}^2 362 \times \text{€/m}^2 132.60 = \mathbf{€ 48'0001.20}$

A tale importo andranno scomputati i costi sostenuti per la realizza-

zione diretta delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area interessata dal presente AO.

5 Edilizia Residenziale Sociale

Di progetto deve essere prevista una quota non inferiore al 20% per Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Considerate le difficoltà tecniche nel reperire tale quota viene convertita in monetizzazione applicando i valori OMI, secondo la seguente procedura estimativa:

- > Superficie Totale: $m^2 3'952 \times 0,15 m^2/m^2 = ST m^2 592.80$
- > quota di ST riservata all'ERS = $m^2 592.80 \times 0,20 m^2/m^2 = m^2 118.56$
- > Valore complessivo ERS con applicazione valori OMI. Valore minimo per «Abitazioni Civili» stato «normale» : $m^2 118.56 \times €/m^2 1200 = € 142'272.00$
- > **Monetizzazione ERS:** incidenza valore terreno 20 % = $€ 142'272.00 \times 20 \% = € 28'454,40$.

6 Aspetti idraulici e scarico reflui

La zona oggetto della proposta è già servita dalle reti di scolo delle acque meteoriche e dei reflui fino al recapito finale. Le reti sono poste nelle immediate vicinanze dell'area, quindi non sono necessarie opere particolari per il collegamento e l'estensione.

Durante la coltivazione agricola del terreno non sono emersi elementi negativi in merito alle acque superficie del terreno o delle immediate vicinanze. L'intervento proposto verrà realizzato nel rispetto del **principio d'Invarianza Idraulica**, conseguentemente con limitato impatto

idraulico sulle aree limitrofe e sulla rete ricevente gli scarichi meteorici.

Non vi sono quindi elementi ostativi alla proposta in merito alla sicurezza idraulica dell'intervento. L'elaborato 6.4 «PROGETTO URBANO: FOGNATURE, PLANIMETRIE PROFILI E CALCOLI» contiene i dati di progetto e gli sviluppi dei calcoli per il mantenimento del principio di invarianza idraulica, a cui si rimanda per ogni dettaglio. Il nuovo volume di laminazione viene creato mediante una depressione di profondità massima di cm 30 nell'area a verde pubblico, con «strozzatura idraulica» realizzata nell'ultimo pozzetto d'ispezione/linea della nuova rete (prima dell'immissione negli scatolari di via Masina), garantendo così maggiore razionalità e funzionalità al sistema complessivo.

7 Aspetti geologici e geomorfologici

La recente edificazione avvenuta nelle vicine aree urbanizzate ed edificate non ha mostrato problematiche particolari dal punto di vista geologico. Non vi quindi sono elementi ostativi alla proposta in merito alla sicurezza geologica e sismica dell'intervento.

8 Vincoli e tutele

Nella zona oggetto della proposta non vi sono di elementi paesaggistici o beni architettonici e archeologici tutelati, soggetti a tutele di legge o meritevoli di valorizzazione. Non vi sono quindi elementi ostativi all'intervento proposto.

9 Inquadramento acustico

Nella zona oggetto della proposta non sono presenti particolari sorgenti di rumore. Non vi sono quindi elementi ostativi o che richiedano particolari accorgimenti per l'intervento proposto.

In Gambettola il giorno mercoledì 15 dicembre 2021